

新北市都市計畫委員會第 161 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 4 月 19 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案。
- 二、變更泰山都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案。
- 三、變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案。
- 四、變更瑞芳都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 五、變更土城都市計畫(部分住宅區、機關用地為社會福利設施用地)案。
- 六、變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)案。
- 七、劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 八、「華鎡晴晨」容積移轉申請案。

參、散會：上午 11 時 20 分。

案由	變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府地政局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新莊、泰山塭仔圳地區屬淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後，都市發展用地整體開發規劃之區域，原配合「臺北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」於 87 年 3 月 27 日及 87 年 1 月 12 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)」案，以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，嗣配合該地區內工廠遷移至鄰近工業區，考量新北市整體工業發展布局需要，於 109 年 8 月 4 日發布實施「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」及 109 年 8 月 5 日核定實施「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發作業。</p> <p>嗣於市府辦理拆遷安置及公辦市地重劃工程期間，經獲部分區外民眾、民意代表反映，未來整體開發作業完成後恐致部分區外建築物、廠家面臨無進出通路之窘境，另考量排除重劃地區多屬早年興建完成之建築結構，部分建築物周邊並未預留公共管線設置空間，俟重劃作業完成後，其自行整合辦理建築物更新改建作業時，亦恐面臨無法連接區域共同管道之疑慮。</p> <p>爰此，為妥善處理各界公民或團體意見，保障市地重劃範圍內、外之各相關權利關係人之權益，於不影響整體開發時程及共同負擔之前提下，調整部分都市計畫內容，同時亦配合市府當前推動之「2050 淨零碳排」、「TOD 大眾運輸導向發展」等相關政策，酌予調整土地使用分區管制要點，以促進整體公辦市地重劃作業之續行。</p>		

說

明

伍、計畫位置與變更範圍：

一、計畫位置

依據「新北市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區、第二區)重劃及開發工程」,市地重劃範圍坐落於新北市泰山區及新莊區,位於「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)案」及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)案」之計畫範圍內。

二、變更範圍

本次變更內容位處公辦市地重劃範圍內,考量部分再發展區既有排水設施設置空間需求、區外既有合法建築物越界處理及進出通行需求,增設公共設施帶,共計變更 7 處,變更面積約 0.3966 公頃。

陸、變更理由及內容：

一、本計畫變更內容綜理表詳表 1、變更示意圖詳圖 1~5。

二、土地使用分區管制要點

為配合「2050 淨零碳排」、「TOD 大眾運輸導向發展」等相關政策,酌予調整土地使用分區管制要點,修正前、後條文對照表詳表 2。

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府 112 年 11 月 28 日新北府城都字第 1122370787 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽前座談會

本案於 112 年 10 月 31 日下午 2 時整假新北市新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦公開展覽前座談會。

三、公開展覽及說明會：

本案自 113 年 2 月 5 日起辦理都市計畫公告公開展覽 35 天(113 年 2 月 5 日、113 年 2 月 6 日、113 年 2 月 7 日刊登於聯合報),並於 113 年 2 月 20 日下午 2 時 30 分假新北市新莊區公所 10 樓大禮堂舉辦說明會。

四、新北市都市計畫委員會

本案由本會簡委員連貴（召集人）、洪委員鴻智、詹委員士樑、黃委員台生、劉委員惠雯、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 4 月 3 日召開專案小組研商會議，初步建議意見如下：

（一）變更計畫內容部分：

本次變更計畫內容中，部分因應區外既有合法建築物跨越公辦市地重劃範圍，所做之調整，基於相關權利關係人之權益保障，本專案小組原則予以支持，惟作業單位於簡報中採用「逾越」等文字敘述部分，建議再行調整更為中性之文字敘述，以避免誤解。

（二）變更土地使用分區管制要點部分：

本次土地使用分區管制調整內容為因應市府推動淨零碳發展政策及未來計畫範圍內捷運、輕軌行經路線之擴大 TOD 及增額容積適用範圍，均為前瞻性之計畫內容調整，本專案小組原則予以支持，惟部分涉及低碳建築能效標示等專業名詞，請作業單位再行確認是否與內政部建築研究所公告之法令及相關手冊內容一致。

（三）公民或團體陳情意見部分：

- 1、經作業單位說明，本案於公開展覽期間接獲之公民或團體陳情意見已於 113 年 3 月 13 日邀集市府各相關權管單位先行商討，並獲有共識，建議將該次工作會議商討事項納入，以強化陳情意見之回應說明。
- 2、公民或團體陳情意見編號人 8 部分，建議再行補充 104 年 9 月至 10 月邀集國有財產署辦理抵充地認列會勘完竣之相關回復文件，以強化回應說明。
- 3、公民或團體陳情意見編號人 9 部分，按市府所提初擬回應說明，部分事項刻由相關主管機關辦理中或規劃評估

中，爰建議將未便採納修正為部分採納。

(四) 本次專案小組討論通過之內容，詳見附表 1「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表、附表 2「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、附表 3「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表、附表 4「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、附表 5「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

(五) 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關於計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主、細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

捌、人民或機關、團體陳情反應意見：

本案於公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見合計 9 件，經專案小組研商討論會議討論後，均獲具體建議意見，詳表 3。

玖、提請大會討論事項：

有關土地使用分區管制要點第 4 點，為確保全市社會福利設施供給存量及一致性規定，酌予調整社會福利設施用地之容積率，併同變更理由，提會修正如下：

現行條文	建議修正條文	變更理由
四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：	四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：	考量公有土地資源有限，為強化公有土地之利用，解決目前社會住宅存量不足、土地取得

項目	建蔽率	容積率	備註	項目	建蔽率	容積率	備註
社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托設施。 3. 身心障礙者區日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者區居住服務場所。 4. 其他本市社會福利主管機關	社會福利設施用地	50%	<u>400%</u>	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托設施。 3. 身心障礙者區日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者區居住服務場所。 4. 其他本市社會福利主管機關

不易之難題，比照全市通案性規定，酌予調整本計畫範圍內之社會福利設施用地基準容積率，以容納相關社會福利設施及公共服務供給量。

					<p>認定之社會福利設施。</p> <p>5. 地下 1 層及地上 1 層至 3 樓，得依施行細則第 14 條規定使用管制。</p>				<p>認定之社會福利設施。</p> <p>5. 地下 1 層及地上 1 層至 3 樓，得依施行細則第 14 條規定使用管制。</p>	
<p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>										
<p>決議</p>	<p>一、有關本次提會建議修正土地使用分區管制要點第 4 點部分照案通過，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>									

表 1 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
變 1	中正路以南 西側商二 (C2-17)街 廓	第二種 商業區 (0.0131)	綠地用地 (0.0131)	經查本計畫範圍外之既有建築物(福營路 97 巷 15 號)部分越界公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障，另考量案址鄰近捷運新莊線輔大站，為強化人行系統串聯，變更部分土地為綠地用地，後續依「新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」辦理。	依公展草案內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變 2、3	中正路以南 南側產專 (IP-3)街廓	產業 專用區 (0.1811)	道路用地 (0.1811)	1. 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物逾越公辦市地重劃	修正後通過。 修正理由： 配合公民或團體陳情意見，經 113 年 3 月 13 日召開跨局處研商會議確認，因應本計畫範圍西側既有乙種工業區之大型車	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議											
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由										
				<p>範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。</p> <p>2. 次經接獲民眾陳情意見部分說明如下：</p> <p>(1) 東側乙種工業區內部分既有建築物係以東西向之現況道路，銜接瓊林南路進出通行，惟後續整體開發作業完成後，區內之計畫道路與區外之現況道路系統並未一致，恐影響部分既有建築物進出通行之權益。</p> <p>(2) 再因整體開發完成後之計畫道路與東側乙種工業區之現</p>	<p>輛進出通行，實有調整道路寬度之需求，並確保與北側計畫道路寬度具一致性，經評估確認不影響整體公辦市地重劃工程之共同負擔及辦理進度之前提下，配合公民或團體陳情意見，調整原增設 8 公尺寬計畫道路為增設 10 公尺寬計畫道路，以符在地需求。</p> <p>修正後變更內容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變 2、3</td> <td>中正路以南 南側產專 (IP-3) 街廓</td> <td>產業專用區 (0.2261)</td> <td>道路用地 (0.2261)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物逾越公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。</p>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變 2、3	中正路以南 南側產專 (IP-3) 街廓	產業專用區 (0.2261)	道路用地 (0.2261)	
變更編號	位置	變更內容														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
變 2、3	中正路以南 南側產專 (IP-3) 街廓	產業專用區 (0.2261)	道路用地 (0.2261)													

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
				<p>況道路無法完全銜接，亦將致使現有排水路中斷之疑慮。</p> <p>3. 綜上，為保障本計畫範圍周邊既有合法建築物未來進出通行及民生管線之需求，經評估不影響整體開發時程、共同負擔之前提下，沿產業專用區東側劃設 8 公尺寬計畫道路，後續並依「新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」規定辦理。</p>	<p>2.次經接獲民眾陳情意見部分說明如下：</p> <p>(1) 東側乙種工業區內部分既有建築物係以東西向之現況道路，銜接瓊林南路進出通行，惟後續整體開發作業完成後，區內之計畫道路與區外之現況道路系統並未一致，恐影響部分既有建築物進出通行之權益。</p> <p>(2) 再因整體開發完成後之計畫道路與東側乙種工業區之現況道路無法完全銜接，亦將致使現有排水路中斷之疑慮。</p> <p>3.綜上，為保障本計畫範圍周邊既有合法建築物未來進出通行及民生管線之需求，經評估不影響整體開發時程、共同負擔之前提下，沿產業專用區東側劃設 10 尺寬計畫道路，後續並依「新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」規定辦理。</p>	

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議										
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由												
					修正後備註： 配合公民或團體陳情意見編號 1。											
變 4	中正路以南 南側產專 (IP-4)街廓	產業 專用區 (0.0182)	綠地用地 (0.0182)	1. 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物越界公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。 2. 次經考量東側乙種工業區既有建築物之維生管線設置空間需要及本街廓南側之現有工廠未來留設意願及後續土地分配作業之需要，延續北側街廓 IP-3 之新設道路系統，於產業專用區東側劃設 8 公尺寬綠地	修正後通過。 修正理由： 考量本計畫範圍西側部分既有建築物越界公辦市地重劃範圍，為保障其權益，在不影響整體公辦市地重劃工程之共同負擔及辦理進度之前提下，配合變 2、3 案調整計畫道路寬度，調整為 10 公尺寬綠地用地。 修正後變更內容 <table border="1" data-bbox="1182 895 1733 1214"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更 編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變 4</td> <td>中正路以南 南側產專 (IP-4) 街廓</td> <td>產業專用區 (0.0228)</td> <td>綠地用地 (0.0228)</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由：	變更 編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變 4	中正路以南 南側產專 (IP-4) 街廓	產業專用區 (0.0228)	綠地用地 (0.0228)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更 編號	位置	變更內容														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
變 4	中正路以南 南側產專 (IP-4) 街廓	產業專用區 (0.0228)	綠地用地 (0.0228)													

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
				<p>用地，後續並依「新莊、泰山都市計畫（塹仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」辦理。</p>	<p>1. 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物越界公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。</p> <p>2. 次經考量東側乙種工業區既有建築物之維生管線設置空間需要及本街廓南側之現有工廠未來留設意願及後續土地分配作業之需要，延續北側街廓IP-3之新設道路系統，於產業專用區東側劃設10公尺寬綠地用地，後續並依「新莊、泰山都市計畫（塹仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」辦理。</p> <p>修正後備註： 配合公民或團體陳情意見編號1。</p>	
變5	中正路以北 西側商二 (C2-15)街 廓	第二種 商業區 (0.0212)	綠地用地 (0.0212)	1. 案內街廓為商業區（附），屬排除公辦市地重劃範圍（再發展區），考量其既	依公展草案內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
				<p>有建築物緊鄰北側第二種商業區，且現況未有排水系統，未來恐有無法對外連接至區域性排水系統之疑慮。</p> <p>2. 為避免重劃工程後造成該排除重劃地區具排水疑慮，依排水設施施工需求，於商業區(附)及第二種商業區間，增設2公尺綠地用地，向南銜接至中正路，作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作空間，以確保再發展區排水需求。</p>		

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
變 6	中正路以南 西側住三 (R3-132)街 廓	第三種 住宅區 (0.0096)	綠地用地 (0.0096)	<ol style="list-style-type: none"> 案內街廓之第二種住宅區屬排除公辦市地重劃範圍，其現況與北側第三種住宅區相互緊鄰，考量現況僅有部分之排水系統且未對外連接至區域性排水系統。 為避免重劃工程後造成該排除重劃地區具排水疑慮，依排水設施施工需求，於第二種住宅區及第三種住宅區間未有既有水路部分，增設 2 公尺綠地用地，向南銜接至 15M-47 號道路系統，作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作 	依公展草案內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議										
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由												
				空間，以確保再發展區排水需求。												
變 7	-	-	-	-	<p>新增變更案</p> <p>新增理由： 配合公民或團體陳情意見，經 113 年 3 月 13 日召開跨局處研商會議確認，原有工廠跨越市地重劃範圍內、外，且以現有中正路 586 巷進出通行，嗣配合重劃作業需要，拆除部分位處重劃範圍內之廠房，餘屬重劃範圍外之廠房供倉儲使用，考量進出通行需要，西、北側均屬他人之既有工業廠房，尚無其他進出通行道路，爰為保障其通行權益，沿鄰里公園兼兒童遊樂場用地西側增設 T 字型 8 公尺寬計畫道路。</p> <p>新增變更內容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">變更編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變 7</td> <td>中正路以北西側</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>道路用地 (0.1038)</td> </tr> </tbody> </table>	變更編號	位置	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變 7	中正路以北西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	道路用地 (0.1038)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
變更編號	位置	變更內容														
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)													
變 7	中正路以北西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	道路用地 (0.1038)													

編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
						公(兒) 十七街 廓	(0.1038)	
					<p>新增變更理由： 案址為現有工廠，以中正路 586 巷(重劃範圍內)為其進出通行道路，前為配合市地重劃作業需要，拆除部分廠房設施，其剩餘廠房僅供倉儲及進出貨物使用，為保障其未來進出通行之權益，在不影響市地重劃配地及共同負擔之前提下，並兼顧地區道路交通系統之串聯，變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地。</p> <p>新增備註： 配合公民或團體陳情意見編號 2。</p>			

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。

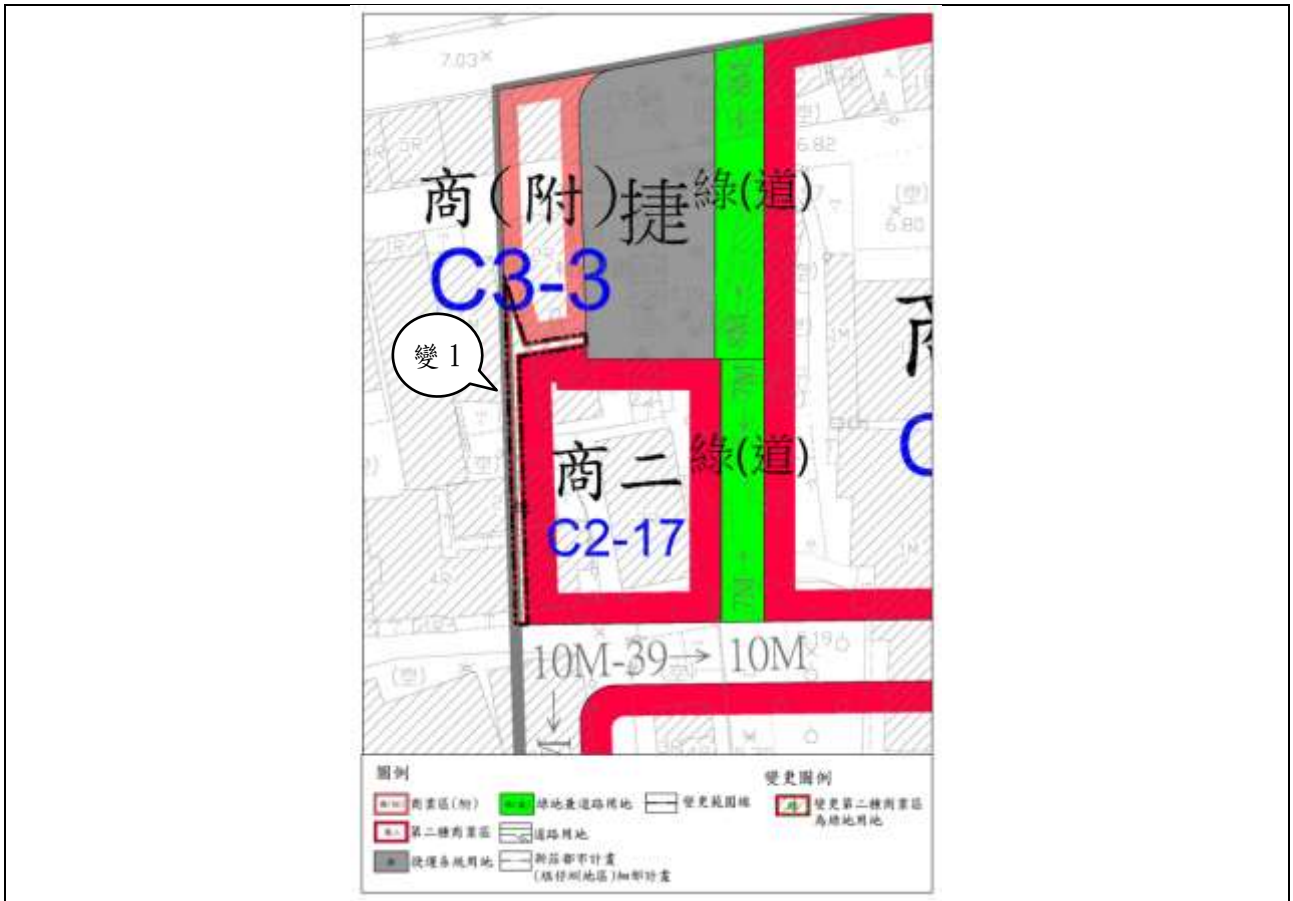


圖 1 「變更新莊都市計畫(瑤仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案 變 1 案示意圖



圖 2 「變更新莊都市計畫(瑤仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案 變 2、3、4 案示意圖



圖 3 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案 變 5 案示意圖



圖 4 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案 變 6 案示意圖

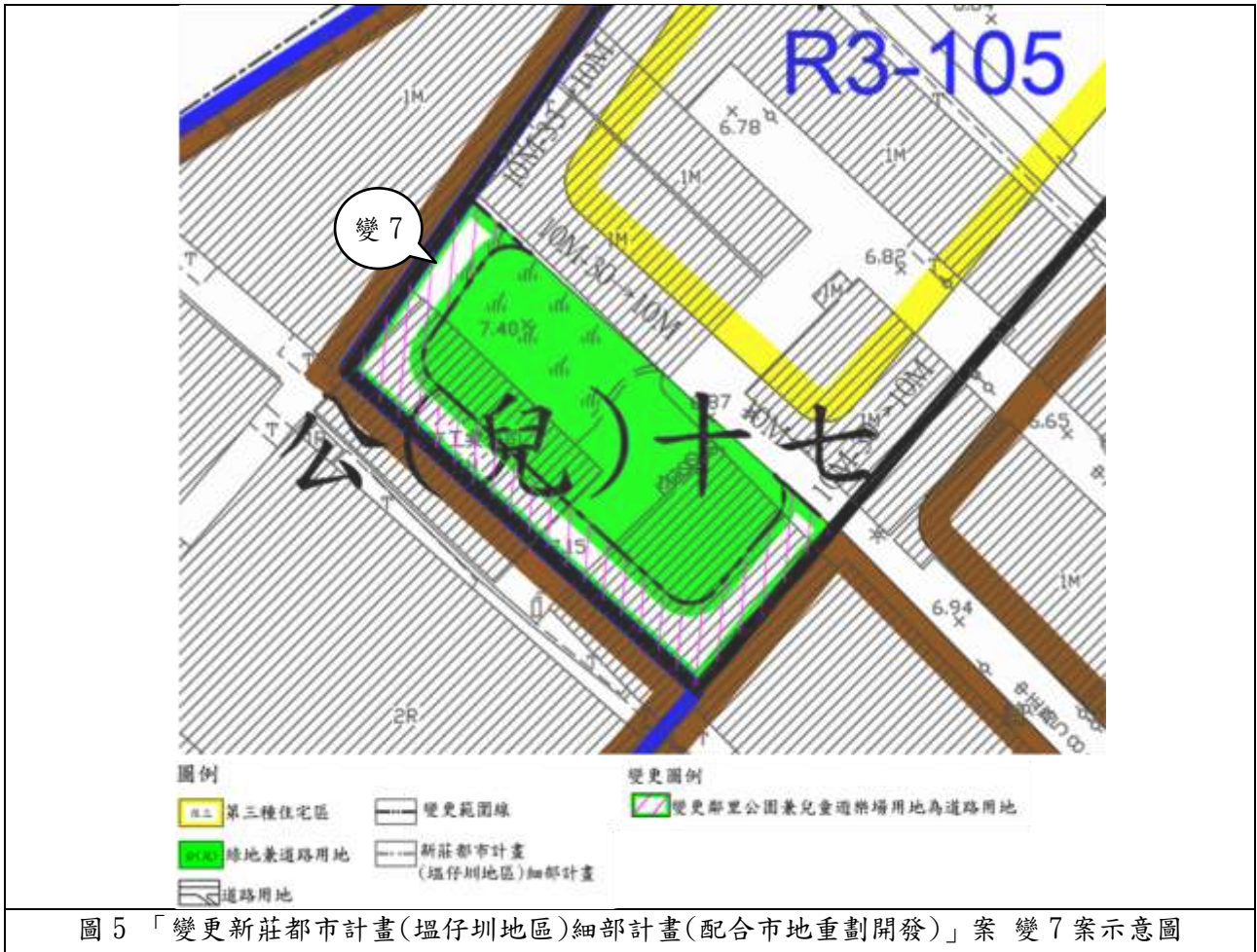


圖5 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案 變7案示意圖

表 2 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文				公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議												
四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：				-	-	依本次提會簡報內容通過。 變更理由： 考量公有土地資源有限，為強化公有土地之利用，解決目前社會住宅存量不足、土地取得不易之難題，比照全市通案性規定，酌予調整本計畫範圍內之社會福利設施用地基準容積率，以容納相關社會福利設施及公共服務供給量。 變更後條文												
項目	建蔽率	容積率	備註			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>360%</td> <td> 容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務 </td> </tr> <tr> <td>社會福利</td> <td>50%</td> <td>400%</td> <td> 容許使用項目以下為限： 1. 社會住 </td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務	社會福利	50%	400%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住
項目	建蔽率	容積率	備註															
社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務															
社會福利	50%	400%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住															

現行條文				公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
			<p>場 所。</p> <p>4.其他經 本市社會 福利主管 機關 認定之社 會福利設 施。</p> <p>5.地下 1 層及地上 層 1 至 3 樓，得依 施行細則 第 14 條 規定使用 項目管 制。</p>			設 施 用 地			<p>宅。</p> <p>2.公共托 育設施。</p> <p>3.身心障 礙者社區 式日間照 顧服 務場所。</p> <p>3.身心障 礙者社區 居住服務 場 所。</p> <p>4.其他經 本市社會 福利主管 機關 認定之社 會福利設 施。</p> <p>5.地下 1 層及地上 層 1 至 3</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
				樓，得依 施行細則 第 14 條 規定使用 項目管 制。
<p>八、本計畫區都市計畫容積獎勵本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</p> <p>(二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ul style="list-style-type: none"> (1)第一級：給予基準容積 2% 	<p>八、本計畫區都市計畫容積獎勵本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，<u>通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</u></p> <p>(二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無 	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>	

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <p>(三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本款自 110 年 7 月 1 日起實施。</p> <p>(四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵：</p>	<p>障礙環境者：</p> <p>(1)第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <p><u>(三)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3%之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6%之容積獎勵；取得 1+級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8%之容積獎勵。</u></p> <p><u>(四)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</u></p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>		

現行條文		公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
開發規模	獎勵額度	本款自 110 年 7 月 1 日起 實施。 (五)為鼓勵計畫區內土地大面積 開發建設，申請建築之面積 達以下規模者，得依下列規 定予以獎勵：		
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%			
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²	基準容積 10%			
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上				
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²	基準容積 15%			
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上				
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上				
開發規模	獎勵額度			
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%			
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²	基準容積 10%			
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上				
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²	基準容積 15%			
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上				

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
<p>(五)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。</p> <p>申請前項 1、2 容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<table border="1" data-bbox="698 236 1120 523"> <tr> <td data-bbox="698 236 969 379">規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上</td> <td data-bbox="969 236 1120 379"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="698 379 969 523">位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m²以上</td> <td data-bbox="969 379 1120 523"></td> </tr> </table> <p>(六)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。</p> <p>申請前項 1、2 容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，</p>	規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上		位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上			
規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上							
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上							

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定。</p> <p>2. 低蘊含碳建築標示之分級評估方法及相關文字係參考內政部建研所 112 年 6 月公告之「<u>低碳(低蘊含碳)建築評估手冊(草案)</u>」。</p>		
<p>十六、為推動大眾運輸發展導向策略，建築基地位於指定街廓(如附圖 5)者，得適用 109 年 1 月 31 日發布實施「<u>擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)</u>」案之管制事項。</p>	<p>十六、為推動大眾運輸發展導向策略，本計畫範圍得適用 <u>110 年 11 月 4 日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」案</u>，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) <u>建築基地處指定街廓(如附圖 5)地區者，申請增額容積最高以基準容積 50% 為限，並應申請至少 20% 增額容積後，始得申請容積移轉。</u></p> <p>(二) <u>非位處指定街廓地區者，申請增額容積最高以基準容積</u></p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>20%為限，並應申請至少 10% 增額容積後，始得申請容積移轉。</u></p> <p><u>除上述增額容積申請上限規定外，其餘仍應依 110 年 11 月 4 日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案內規定辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>配合 110 年 11 月 4 日核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案，透過大眾運輸系統引導都市發展規定更新條文內容、適用範圍</p>		

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>十七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容積代金方式辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明定接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之 50%，以有效提升本計畫區公共服務水準。 	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	<p><u>十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>點次調整。</p>	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	黃○春	公正段 382-1 地號 (產業專區) 與鄰地公正段 381 地號 (乙種工業用地)	依塭仔圳第二期計畫道路為至少為 10m~30m，本次陳情位產業專區緊鄰乙種工業區道路規劃 8m 寬計畫道路，與既有規劃 IP-3、IP-4(產專)及鄰近 R3-147、R3-144(住三)街廓道路為 10m 寬度少 2m，未來產業專區與乙種工業區均會有大型車輛進出若僅以 8m 計畫道路恐有車輛進出會車受阻之虞。	重劃開發區內同一地目街廓寬度應該一致，況且 IP3、IP4 相鄰道路寬已規劃為 10m~15m，因產業專區緊鄰工業區之道路更應考量大型車輛進出會車相關問題，故建議緊鄰乙種工業區道路應比照上述 10m~15m 設計規劃。	酌予採納。 1. 產專區北側臨接南北向之 10M-35 道路，本次變更計畫內容調整 8 公尺為 10 公尺，有利於整體道路系統之銜接性。 2. 經 113 年 3 月 13 日研商會議邀集市府交通局、地政局評估將其調整為 10 公尺計畫道路，尚不影響整體共同負擔及重劃進度，亦符合地區道路系統需求。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 2	林○木	新莊區安泰段 745-1 地號	陳請貴局將本市新莊區安泰段 745 地號，公園預定地留設都市計畫道路，以避免同段 745-1 地號土地因新泰塭仔圳市	1. 陳情土地新莊安泰段 745-1 地號，東北側緊鄰同段 745 地號土地(變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)鄰	酌予採納。 經查陳情位置為該地區之既有工廠，前為配合市地重劃需要拆除部分廠房，剩餘廠房經陳情人說明為供倉儲及進出貨物使用，考量其過往均以既有中正路 586 巷為主要進	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地重劃作業完成後成為袋地。	<p>里公園兼兒童遊樂場用地)。</p> <p>2. 陳情土地 745-1 及 745 地號所有權人皆相同，745-1 地號，卻因重劃而成為無路通行袋地，致影響所有權人使用、收益、財居權。</p> <p>3. 貴局評估市地重劃實施辦法，並協助辦理都市計畫變更法定程序。</p> <p>4. 如蒙協助，實感德政。</p>	出道路，且周邊均為輔大丹鳳之乙種工業區之廠房，已無其他進出通路，為保障其通行權益，在不影響市地重劃配地及公共設施負擔情形下，調整部分公(兒)十七為道路用地。	
人 3	葉○登	海山頭段三角子 172-11 地號。	三泰路 52 號在案 5 C2-15 第二種商業區內，係考量商業區(附)既有建築緊鄰第二種商業區，且現況未有排水系統，未來恐有無法對外連	為避免重劃工程後造成排水疑慮，建議在三泰路 52 號左側新增 2m 寬公共設施帶作為排水設施施工需求，如附件塗螢光色的位置，為保障	<p>未便採納。</p> <p>1. 經地政局現場勘查，其既有社區排水方向皆位於構造物前後側溝(溝渠)，且前方既有排水側溝座落於都市計畫道路用地，並於重劃工程將配合更新排水側溝。</p> <p>2. 另本案變更案 5 已於本區依排</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			接區域性排水之疑慮。	再發展區民眾居家安全及水災妨害。	水設施施工需求，於商業區(附)及第二種商業區間，增設 2 公尺綠地用地，向南銜接至中正路，作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作空間，已符合既有社區之排水需求。	
人 4	葉○國	景德段 30-1 地號 新樹路 2 號 至新樹大加油站	本地號原屬新樹路之既有道路，不知貴局於本「塭仔圳都市計畫」為何變更原路基位置。以致原離新樹路之舊建物喪失建築線或造成進出之糾紛。平白製造出一長細條之畸零地(景德段 30-1 地號)，且既有道路為分割後其產權又落入私人所有，未來的糾紛不知有多少？	建請貴局就該新樹路之計畫道路沿用舊位置，一則並無妨礙公共設施之配置，再則免於私權之糾紛。 或將本筆土地列入就道路之範圍，而新取得之所有權人納入重劃範圍，以保障私權。	未便採納。 1. 經查本市新莊區景德段 30-1 地號土地前於 91 年 12 月 30 日發布實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫案」及 91 年 12 月 31 日核定實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫案」即已劃設為「第一種住宅區」，排除公辦市地重劃範圍。 2. 嗣經 109 年 8 月 4 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案、109 年 8 月 5 日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案、亦未就該道路系統予以調整。	
人 5	葉○國	景德段 32-36 地號 中正路 487-495 號	民等所有坐落本地段地址建物屬「暫緩發展區」-(住一附)。現因屋況已處斷垣殘壁之危急之情況，(70多年磚造屋齡)前因都更協商不成，故擬以「危老」方式重建。奈何受限於「塭仔圳都計土管規定」，臨中正路需退縮 10 米，臨新樹路又需退縮 4 米，致建地已不成方圓之三角廢地。	建請貴局就本基地所處之住一附，其退縮建築之規定予與放寬，使危老房屋得以重建，以免殘舊老屋影響市容，亦免於屋毀傷人。	未便採納。 1. 本案陳情位置，按 109 年 8 月 5 日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點規定，臨 30 公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路(即本案北側之中正路)者，自道路退縮至少 10 公尺，其餘建築基地自道路境界線至少退縮 4 公尺。 2. 考量案址北側臨接之中正路、新樹路皆為本計畫範圍之重要幹道或聯外道路，為保障整體人行動線之完整性，於建築開發時仍應依上開規定檢討建築退縮留設開放空間，惟如經檢討基地情況特殊或退縮留設開放空間具困難者，仍得提經新北市都市設計及	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					土地使用開發許可審議會審議通過後，依其決議事項辦理，基此，現行土地使用分區管制要點已充分保障各該土地所有權人辦理建築物改建之需求與權益，並確保未來臨路人行空間之完整性，故不再另行檢討放寬退縮留設開放空間之規定。	
人 6	李○樺 柯○駿	海山頭段三角子小段 324-52 338-15 338-47 338-48	112年11月一區已經劃分區塊。變更案上讓原商二區 C2-15-4 少掉約 2-3%面積，小地主約 20 人已安排合併配地申請書。因為不知道配回比例，地主大家有多湊坪數，恐因此變更案被影響。	贊成排水設施是必須要的施工。但是若影響 C2-15-4 因面積變小不能配地，請協助陳情意見從相鄰之 C2-15 其他區塊微調整補回少掉面積，使配地成功。	未便採納。 1. 經查所陳事項屬市地重劃之土地分配作業等相關事宜，尚無涉都市計畫。 2. 至有關陳情事項，經市府地政局 113 年 3 月 15 日新北地劃字第 1130488549 號函覆(略以):「查旨揭陳情之區塊 C2-15-4 屬於第二種商業區，依本案都市計畫土地使用分區管制要點規定之最小基地開發規模為 1,500 平方公尺，增設綠帶前後 C2-15-4 分配區塊面積僅相差約 76.31 m ² ，經評估重劃前地籍與該變更後街廓	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					面積，本案增設綠帶不致影響該區塊之土地分配，後續本局將依照都市計畫變更內容調整工程規劃設計及重劃分配作業。」，爰後續將由市府地政局納入公辦市地重劃之土地分配作業統籌辦理。	
人 7	蘇○燕	海山頭段三角子小段 338-6、324-2、324-28	112年11月一區已經劃分區塊。變更案上讓原商二區 C2-15-4 少掉約 2-3%面積，小地主約 20 人已安排合併配地申請書。因為不知道配回比例，地主大家有多湊坪數，恐因此變更案被影響。	贊成排水設施是必須要的施工。但是若影響 C2-15-4 因面積變小不能配地，請協助陳情意見從相鄰之 C2-15 其他區塊微調整補回少掉面積，使配地成功。	同編號 6。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 8	財政部 國有財產署 北區分署	公正段 297-5 地號、建國段 195-2、195-5 地號	1. 變 2 案涉本署經管公正段 297-5 地號國有持分土地，財產來源為抵繳稅款，使用分區擬由「產業專用區」變更為「道路用地」。依內政部 102 年 10 月 1 日內授中辦字第 1026651902 號函附研商「重劃區內抵繳稅款土地依市地重劃相關規定辦理抵充或	部分採納。 1. 依內政部 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號函釋規定，本市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)、(第二區)皆未將財政部國有財產署管理土地財產	依市都委會專案小組建議意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>優先指配疑義」會議結論，查內政部 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號函釋規定，市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分土地，為抵繳稅款者，不得辦理抵充或優先指配，爰請貴局就上述國有抵稅土地處理方式納入財務計畫評估。</p> <p>2. 變 6 案涉本署經管建國段 195-2、195-5 地號 2 筆國有土地，使用分區擬由「第三種住宅區」變更為「綠地用地」：</p> <p>(1) 綠地用地範圍呈現細長不規則形狀，區隔第二、三種住宅區造成可建築範圍破碎、降低建築實益，且將國有土地變更為低度使用，劃設「綠地用地」做為排水管線施作空間不具合理性。</p> <p>(2) 又考量本案恐於市地重劃階段經主辦機關以平均地權條例第 60 條等規定辦理抵充或納為重劃負擔，損及國產權益甚鉅，爰不同意變更為「綠地用地」。</p>		<p>來源為抵繳稅款之土地列為抵充之土地，故不影響重劃總平均負擔比率，另後續重劃區內未列為共同負擔之其他公共設施用地，將依前開函釋規定辦理土地分配相關作業。</p> <p>2. 另有關變 6 案意見部分，經重劃工程監造廠商現況調查及評估，本案現行都市計畫將導致第二種住宅區（再發展區）屋後排水遭截斷，又因現地高程差較大無法改變排流方向，後續恐導致重劃區積淹水問題，考量於重劃區外新設排水路涉及私人產權及工程施作困難，故劃設綠地用地具合理性，亦使重劃區內、外皆受益。</p> <p>3. 另按「…除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外…」、「…原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。…」分別為平均地權條例第 60 條第 1 項、平均地權條例施行細則第 82 條所明定，故土地是否認列抵充係以現況為依據，與重劃前後土地使用分區無涉，且經查建國段 192-2、192-5 地號業已於 104 年 9 至 10 月邀集國有財產署辦理抵充地認列會勘完竣。	
人 9	陳○騰		<p>1. 塭仔圳計畫區位於溪北都心中央，又有機場捷運、五泰輕軌行經，可快速連結大臺北，便利民眾走訪，拉近文化、體育及各項休閒育樂的距離。</p> <p>2. 塭仔圳計畫區的優越位置與交通便捷性為都市發展提供了豐富的機會。商</p>	<p>1. 規劃 TOD A5a 泰山副都心站，應調整為住商混合區。</p> <p>2. A5a 泰山副都心車站特區，新北大道左右兩側規劃機場捷運車站出入口。</p> <p>3. 請新北及桃園捷運局做 3 條捷運可行性評估(1. 萬大樹林線延伸泰山線；桃園棕線延伸泰山</p>	<p>部分採納。</p> <p>1. 興建多功能大型運動場館需就整體都市計畫、用地取得、人口密度、公共交通及財務計畫等指標進行評估。本府將以北台 8 縣市進行整體評估，依上開指標審慎規劃，兼具運動比賽、教育文化、娛樂展演等多元功能，正於交通便利區域盤點本市合適用地。</p> <p>2. A5a 泰山副都心車站：本府考量地方需求，就中央推動之機場捷運，增取於泰山區新北大道上增設</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>業事業的多元規劃，包括辦公大樓、飯店、商業設施等，將為區域注入繁榮與活力，使其成為文化、體育和休閒育樂的中心。</p> <p>3. 東京都規劃 7 個副都心，泰山不應像是頭前重劃區翻版而已，應比照新板特區、新莊副都心，打造泰山副都心。將區域打造成文化體育園區，結合辦公大樓、飯店、商業設施等商業元素，能夠提升區域的吸引力，使之成為副都心的重要特色，創造更多發展機會。</p>	<p>線；3. 新北副都心線（民汐線延伸樹林經三重新莊泰山樹林）。</p> <p>4. 規劃新北文化體育園區。（新北巨大蛋&新北晴空塔）</p> <p>5. 瓊林 A、B 2 條道路應調整 20~30m，保留道路空間規劃西盛輕軌&空橋捷運。</p> <p>6. 瓊林站分區應調整為住商混合區，及新增公共停車場。</p> <p>7. 規劃連續型市區自行車道（莊泰路延伸至環河路），串聯堤外河濱公園。</p>	<p>A5a 站，提供泰山地區居民較佳之交通運輸機能，目前已規劃廣場兼捷運系統用地及公園用地預留設置出入口。該站併同 A2a 站提送增站計畫，自 106 年至 111 年共 7 次提報交通部審議，交通部審查表示因增站涉及新舊號誌系統銜接有安全疑慮，建議將全線號誌更新，本府認為全線更新經費過高非地方可負擔，於 112 年 10 月 30 日完成評估報告函送交通部，促請中央本權責推動。未來交通部或桃園市政府對於機場捷運系統重置或更新時，再適時爭取增站並評估出入口配置。</p> <p>3. 3 條捷運可行性評估：本府推動捷運三環六線建設，以各條捷運路線串聯建構捷運路網，搭配其他如公車、公共自行車等公共運輸，提供民眾便利串聯之大眾運輸路網。捷運路線規劃需考量旅運需求、系統選擇，工程與用地取得可行性、經濟與財務效益，環境</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>影響評估等多方面因素，且不與現有的軌道路線服務範圍有所重疊。捷運路線是以服務骨幹運輸走廊為主，並以路線間轉乘以擴大捷運路網的服務範圍，查陳情人建議之路線部分已在現有營運（或施工、規劃）的路線服務範圍內，說明如下：</p> <p>(1)萬大樹林線延伸泰山：已在營運中新莊線、興建中萬大中和線、新北樹林線及規劃中五股泰山板橋輕軌路線服務範圍內。</p> <p>(2)桃園棕線延伸泰山：已在營運中新莊線、機場捷運、已核定之桃園棕線及規劃中五股泰山板橋輕軌路線服務範圍內。</p> <p>(3)新北副都心線(民汐線延伸樹林經三重新莊泰山樹林)：已在營運中捷運新莊線及機場捷運、興建中新北樹林線、及規劃中五股泰山板橋輕軌路線服務範圍內。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>4. 西盛輕軌及空橋捷運、瓊林站分區調整：</p> <p>(1)西盛地區內包括民安東路、民安西路、龍安路、西盛街等道路，惟這些道路路幅狹窄且兩側住宅密集，設置輕軌有困難性。惟為保留未來泰板輕軌延伸西盛支線可能性，目前已於泰板輕軌可行性研究報告規劃於塔寮坑溪附近 F16 至 F17 站間西側留設道岔，待未來西盛地區有都市更新或整體開發之計畫，可留設輕軌之路廊，屆時可適時評估延伸可行性。</p> <p>(2)有關陳情人建議設置空橋銜接捷運，因捷運站出口係為提供以軌道運輸服務至目的地周邊之旅客進出站體之服務，且考量一般民眾可接受步行距離約為 500 公尺，主要在捷運站體周邊路口規劃出入口，以滿足旅運及逃生需求，非供</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					<p>民眾長距離步行串連使用，經評估無顯著效益及必要性。長距離之交通需求可透過捷運骨幹運輸，串聯公車、公共自行車系統等運具，本府亦積極改善人行道系統以提供無障礙空間，以達經濟有效率的便捷交通服務。至於各地區人行空橋系統將由各主管機關視地區規劃發展規劃，本局可配合預留捷運站聯通介面。</p> <p>(3)泰板輕軌目前規劃 F18 站位於塭仔圳地區都市計畫區 30 米寬計畫道路 4-2 上，東側為環漢路、西北側為瓊林南路，F18 車站位於道路用地，尚無調整土地使用分區之需要。</p>	

案由	變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、變更機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府地政局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新莊、泰山塭仔圳地區屬淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後，都市發展用地整體開發規劃之區域，原配合「臺北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」於 87 年 3 月 27 日及 87 年 1 月 12 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」案及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)」案，以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，嗣配合該地區內工廠遷移至鄰近工業區，考量新北市整體工業發展布局需要，於 109 年 8 月 4 日發布實施「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」及 109 年 8 月 5 日核定實施「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，並採公辦市地重劃方式辦理整體開發作業。</p> <p>嗣於市府辦理拆遷安置及公辦市地重劃工程期間，經獲部分區外民眾、民意代表反映，未來整體開發作業完成後恐致部分區外建築物、廠家面臨無進出通路之窘境，另考量排除重劃地區多屬早年興建完成之建築結構，部分建築物周邊並未預留公共管線設置空間，俟重劃作業完成後，其自行整合辦理建築物更新改建作業時，亦恐面臨無法連接區域共同管道之疑慮。</p> <p>爰此，為妥善處理各界公民或團體意見，保障市地重劃範圍內、外之各相關權利關係人之權益，於不影響整體開發時程及共同負擔之前提下，調整部分都市計畫內容，同時亦配合市府當前推動之「2050 淨零碳排」、「TOD 大眾運輸導向發展」等相關政策，酌予調整土地使用分區管制要點，以促進整體公辦市地重劃作業之續行。</p>		

說

伍、計畫位置與變更範圍：

一、計畫位置

依據「新北市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區、第二區)重劃及開發工程」,市地重劃範圍坐落於新北市泰山區及新莊區,位於「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)案」及「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)案」之計畫範圍內。

二、變更範圍

本次變更內容位處公辦市地重劃範圍內,考量部分再發展區既有排水設施設置空間需求,增設公共設施帶之變更,共計變更1處,變更面積約0.02公頃。

陸、變更理由及內容：

一、本計畫變更內容綜理表詳表1、變更示意圖詳圖11。

二、土地使用分區管制要點

為配合「2050淨零碳排」、「TOD大眾運輸導向發展」等相關政策,酌予調整土地使用分區管制要點,修正前、後條文對照表詳表2。

明

柒、辦理經過：

一、個案變更認定：

新北市政府112年11月28日新北府城都字第1122370787號函認定符合都市計畫法第27條第1項第4款。

二、公開展覽前座談會

本案於112年10月31日上午10時整假新北市泰山區公所5樓展演廳舉辦公開展覽前座談會。

三、公開展覽及說明會：

本案自113年2月5日起辦理都市計畫公告公開展覽35天(113年2月5日、113年2月6日、113年2月7日刊登於聯合報),並於113年2月20日上午10時整假新北市泰山區公所5樓展演廳舉辦說明會。

四、新北市都市計畫委員會

本案由本會簡委員連貴（召集人）、洪委員鴻智、詹委員士樑、黃委員台生、劉委員惠雯、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組，於 113 年 4 月 3 日召開專案小組研商會議，初步建議意見如下：

（一）變更計畫內容部分：

本次變更計畫內容中，部分因應區外既有合法建築物跨越公辦市地重劃範圍，所做之調整，基於相關權利關係人之權益保障，本專案小組原則予以支持，惟作業單位於簡報中採用「逾越」等文字敘述部分，建議再行調整更為中性之文字敘述，以避免誤解。

（二）變更土地使用分區管制要點部分：

本次土地使用分區管制調整內容為因應市府推動淨零碳發展政策及未來計畫範圍內捷運、輕軌行經路線之擴大 TOD 及增額容積適用範圍，均為前瞻性之計畫內容調整，本專案小組原則予以支持，惟部分涉及低碳建築能效標示等專業名詞，請作業單位再行確認是否與內政部建築研究所公告之法令及相關手冊內容一致。

（三）公民或團體陳情意見部分：

- 1、經作業單位說明，本案於公開展覽期間接獲之公民或團體陳情意見已於 113 年 3 月 13 日邀集市府各相關權管單位先行商討，並獲有共識，建議將該次工作會議商討事項納入，以強化陳情意見之回應說明。
- 2、公民或團體陳情意見編號人 8 部分，建議再行補充 104 年 9 月至 10 月邀集國有財產署辦理抵充地認列會勘完竣之相關回復文件，以強化回應說明。
- 3、公民或團體陳情意見編號人 9 部分，按市府所提初擬回應說明，部分事項刻由相關主管機關辦理中或規劃評估中，爰建議將未便採納修正為部分採納。

(四) 本次專案小組討論通過之內容，詳見附表 1「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表、附表 2「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、附表 3「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表、附表 4「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表、附表 5「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。

(五) 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關於計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主、細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

捌、人民或機關、團體陳情反應意見：

本案於公開展覽期間，未接獲公民或團體陳情意見。

玖、提請大會討論事項：

有關土地使用分區管制要點第 4 點，為確保全市社會福利設施供給存量及一致性規定，酌予調整社會福利設施用地之容積率，併同變更理由，提會修正如下：

現行條文				建議修正條文				變更理由
四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：				四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：				考量公有土地資源有限，為強化公有土地之利用，解決目前社會住宅存量不足、土地取得不易之難題，比照全市通案性規定，酌予調整
項目	建蔽	容積	備註	項目	建蔽	容積	備註	

			率	率			率	率			
		社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托設施。 3. 身心障礙者社區日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務場所。 4. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福		社會福利設施用地	50%	<u>400%</u>	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托設施。 3. 身心障礙者社區日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務場所。 4. 其他經本市社會福利主管機關認定之社會福	本計畫範圍內之社會福利設施用地基準容積率，以容納相關社會福利設施及公共服務供給量。

					<p>利設施。</p> <p>5. 地下 1 層及地上 1 層至 3 樓，得依施行細則第 14 條規定使用管制。</p>				<p>利設施。</p> <p>5. 地下 1 層及地上 1 層至 3 樓，得依施行細則第 14 條規定使用管制。</p>	
<p>拾、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>										
<p>決議</p>	<p>一、有關本次提會建議修正土地使用分區管制要點第 4 點部分照案通過，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>									

表 1 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變更內容綜理表

編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由
變 1	西南側住 三(R3- 37) 街廓	第三種 住宅區 (0.0202)	綠地用地 (0.0202)	<ol style="list-style-type: none"> 案內街廓之第一種住宅區屬排除公辦市地重劃範圍(再發展區),考量其既有建築物緊鄰西側第三種住宅區,且現況未有排水系統,未來恐有無法對外連接至區域性排水系統之疑慮。 為避免重劃工程後造成該排除重劃地區具排水疑慮,依排水設施施工需求,於第一種住宅區及第二種商業區間,增設 2 公尺綠地用地,向北延伸至 8-2 號道路、南銜接至 7-10 號道路,作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作空間,以確保再發展區排水需求。 	依公展草案內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

註：1.凡本次檢討未指明變更部分,均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。



圖 1 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案變 1 案示意圖

表 2 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文				公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議												
四、各公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定，其餘依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理：				-	-	依本次提會簡報內容通過。 變更理由： 考量公有土地資源有限，為強化公有土地之利用，解決目前社會住宅存量不足、土地取得不易之難題，比照全市通案性規定，酌予調整本計畫範圍內之社會福利設施用地基準容積率，以容納相關社會福利設施及公共服務供給量。 變更後條文												
項目	建蔽率	容積率	備註			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利設施用地</td> <td>50%</td> <td>360%</td> <td> 容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務 </td> </tr> <tr> <td>社會福利</td> <td>50%</td> <td>400%</td> <td> 容許使用項目以下為限： 1. 社會住 </td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務	社會福利	50%	400%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住
項目	建蔽率	容積率	備註															
社會福利設施用地	50%	360%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住宅。 2. 公共托育設施。 3. 身心障礙者社區式日間照顧服務場所。 3. 身心障礙者社區居住服務															
社會福利	50%	400%	容許使用項目以下為限： 1. 社會住															

現行條文				公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
			<p>場所。</p> <p>4.其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。</p> <p>5.地下1層及地上層1至3樓，得依施行細則第14條規定使用項目管制。</p>			設施用地			<p>宅。</p> <p>2.公共托育設施。</p> <p>3.身心障礙者社區式日間照顧服務場所。</p> <p>3.身心障礙者社區居住服務場所。</p> <p>4.其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施。</p> <p>5.地下1層及地上層1至3</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
						樓，得依 施行細則 第 14 條 規定使用 項目管 制。
<p>八、本計畫區都市計畫容積獎勵本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。</p> <p>(二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> (1)第一級：給予基準容積 2% 	<p>八、本計畫區都市計畫容積獎勵本計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵，<u>通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，應取得建築能效標示 1 級以上。</u></p> <p>(二)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。 2. 依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無 	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>			

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <p>(三)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本款自 110 年 7 月 1 日起實施。</p> <p>(四)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵：</p>	<p>障礙環境者：</p> <p>(1)第一級：給予基準容積 2% 之容積獎勵。</p> <p>(2)第二級：給予基準容積 1% 之容積獎勵。</p> <p><u>(三)建築物取得 2 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 3% 之容積獎勵；取得 1 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 6% 之容積獎勵；取得 1+ 級低碳(低蘊含碳)建築評估標示給予基準容積 8% 之容積獎勵。</u></p> <p><u>(四)僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。</u></p> <p>若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>		

現行條文		公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議											
開發規模	獎勵額度	<p>本款自 110 年 7 月 1 日起實施。</p> <p>(五)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，申請建築之面積達以下規模者，得依下列規定予以獎勵：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開發規模</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上</td> <td rowspan="2">基準容積 5%</td> </tr> <tr> <td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m²，未達 5%1000 m²</td> </tr> <tr> <td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上</td> <td rowspan="2">基準容積 10%</td> </tr> <tr> <td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m²以上，10%未達 3000 m²</td> </tr> <tr> <td>位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上</td> <td rowspan="2">基準容積 15%</td> </tr> <tr> <td>位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m²以上</td> </tr> </tbody> </table>	開發規模	獎勵額度	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上		
開發規模	獎勵額度														
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%														
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上	基準容積 5%	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，整合面積達該街廓最小基地開發規模面積 2 倍以上													
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上	基準容積 10%	位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 500 m ² ，未達 5%1000 m ²													
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²															
位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上	基準容積 15%	位於本要點第五點規定指定最小基地開發規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 4 倍以上													
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上															
		位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 1000 m ² 以上，10%未達 3000 m ²													
		位於本要點第五點規定指定最小基地開發	基準容積 15%												

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
<p>(五)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。</p> <p>申請前項 1、2 容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<table border="1" data-bbox="698 236 1120 523"> <tr> <td data-bbox="698 236 969 379">規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上</td> <td data-bbox="969 236 1120 379"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="698 379 969 523">位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m²以上</td> <td data-bbox="969 379 1120 523"></td> </tr> </table> <p>(六)於 100 年 12 月 31 日前，經政府核准成立重劃會以自辦市地重劃方式辦理開發者，申辦之開發單元可完整提供任一處國民中學、國民小學、公二之一、公三、公五、公六、公七、公八、公九、公十一(4-2 號計畫道路以東部分)等公共設施用地者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積 20%。</p> <p>申請前項 1、2 容積獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 為推動新北市淨零碳發展政策，達成都市永續發展目標，</p>	規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上		位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上			
規模之街廓者，申請建築面積達該街廓最小基地開發規模面積 6 倍以上							
位於未指定最小基地開發規模街廓者，整合面積達 3000 m ² 以上							

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定。</p> <p>2. 低蘊含碳建築標示之分級評估方法及相關文字係參考內政部建研所 112 年 6 月公告之「<u>低碳(低蘊含碳)建築評估手冊(草案)</u>」。</p>		
<p>十六、為推動大眾運輸發展導向策略，建築基地位於指定街廓(如附圖 5)者，得適用 109 年 1 月 31 日發布實施「<u>擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)</u>」案之管制事項。</p>	<p>十六、為推動大眾運輸發展導向策略，本計畫範圍得適用 <u>110 年 11 月 4 日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」案</u>，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) <u>建築基地處指定街廓(如附圖 5)地區者，申請增額容積最高以基準容積 50% 為限，並應申請至少 20% 增額容積後，始得申請容積移轉。</u></p> <p>(二) <u>非位處指定街廓地區者，申請增額容積最高以基準容積</u></p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>20%為限，並應申請至少 10% 增額容積後，始得申請容積移轉。</u></p> <p><u>除上述增額容積申請上限規定外，其餘仍應依 110 年 11 月 4 日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案內規定辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>配合 110 年 11 月 4 日核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案，透過大眾運輸系統引導都市發展規定更新條文內容、適用範圍</p>		

現行條文	公展條文	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>十七、依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉者，接受基地移入之容積量應有 50%以上以繳納容積代金方式辦理。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，故明定接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之 50%，以有效提升本計畫區公共服務水準。 	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	<p><u>十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</u></p> <p>變更理由：</p> <p>點次調整。</p>	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>瑞芳都市計畫於辦理第三次通盤檢討時，為建立計畫管制層次，配合主細拆離原則調整拆分為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討)」案與「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案(即本案)，該通盤檢討草案前於 106 年 7 月 28 日辦理公開展覽，經 107 年 12 月 14 日新北市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過，後主要計畫業經 112 年 3 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1029 次會議審議通過，並修訂案名為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案，依該會議決議(略以)：「...本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。...」，依前開會議決議應再行辦理公開展覽。主要計畫與細部計畫於 112 年 12 月 1 日起併同辦理再公開展覽 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 14 件(如表 1)，經提 113 年 4 月 1 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍東起埔頭隧道，西達相思嶺，北自岳王路，南抵基隆河，行政轄區包括龍潭、龍興、龍鎮、龍川、龍安、龍山里等，計畫面積 66.45 公頃，經本次都市計畫圖重製後，計畫面積調整為 65.6408 公頃。</p> <p>伍、計畫年期及人口</p> <p>依據主要計畫「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，</p>		

計畫年期為 125 年、計畫人口為 10,000 人。

陸、變更內容

本案變更內容如表 2「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)，變更內容示意圖詳圖 1 至圖 2。

柒、公民或團體陳情意見

本案於再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 14 件，皆經專案小組研商會議討論，並獲致具體建議意見。(如表 1「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表)

捌、辦理經過

一、再公開展覽及說明會

本案主要計畫前經 107 年 12 月 14 日新北市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 14 日第 1029 次會議審議主要計畫決議事項，於 112 年 12 月 1 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 112 年 12 月 22 日上午 10 時 30 分假本市瑞芳區瑞龍活動中心舉辦說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商

本案由簡委員連貴(召集人)、黃委員台生、洪委員鴻智、劉委員惠雯、詹委員士樑、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組(第 1 次會議)，並已於 113 年 4 月 1 日召開研商會議，其初步建議意見如下：

- (一) 有關河川區新增檢討原則，同意涉及可建地且產權私有，維持原計畫使用，考量變更為河川區影響民眾權益甚鉅，俟未來本地區有相關防洪、防汛工程需求時，再另循法定程序辦理個案變更。
- (二) 有關細計新增 1 案，係配合 112 年 3 月 22 日發布實施之瑞芳都市計畫(配合瑞芳地政事務所暨瑞芳區衛生所興建工程)(土地使用分區管制要點)案，瑞芳地政事務所及瑞芳區衛生所之重建工程，考量已完成容積調派之作業，

	<p>為提供民眾更多開放空間，爰將原機關用地變更為公園用地，照案通過。</p> <p>(三) 有關主計變 9 案、細計變 8 案，考量變更範圍緊鄰鐵路用地且土地非屬道路主管機關維管範圍，依其規劃原意調整分區名稱公園綠地為綠地用地；另經(改制前)交通部臺灣鐵路管理局表示瑞芳段 1064、1065 地號等 2 筆土地無業務使用需求在案，配合延續性綠地規劃檢討變更為綠地用地，以符實際，照案通過。</p> <p>(四) 有關交通部臺灣鐵路管理局改制後，已改名為國營臺灣鐵路股份有限公司，請再檢視計畫內容並修正相關名稱。</p> <p>(五) 再公展後公民或團體陳情意見綜理表詳表 1，另前開陳情案涉及變更內容綜理表之變更調整詳表 2 及表 3，研商後變更內容示意圖詳圖 1 至圖 3，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。</p> <p>玖、 以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除再人陳 11 案研析意見再補充敘明不採納部分，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案再公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人陳 1	張○財	明燈路二段 33 號	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。 1.經查所陳範圍 2-3R 建物係 56 年公告之住宅區，後於 89 年 8 月 7 日發布實施「變更瑞芳都市計畫(第二次通盤檢討)」案將部分住宅區變更為行水區，導致該區建物現行計畫部分為住宅區、部分為行水區。 2.本次通盤檢討主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案係配合「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，依經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將區域線範圍內土地變更為河川區，區域線範圍外土地則回復原分區(住宅區)，本案所陳地號並無變更為道路用地之情形。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳 2	廖○忠	明燈路二段 21 號	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。 併同再人陳編號第 1 案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人	張○	明燈路二段	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視	酌予採納。 併同再人陳編號第 1	依作業單位研析意見通	依專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
陳3	秀鳳	段19號	用地。	居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	案辦理。	過。	過。
再人陳4	周○達	明燈路二段37號(逢甲段552地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳5	林○珠	明燈路二段41號(逢甲段554、558-1地等筆地)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳6	蔣○財	明燈路二段23號(逢甲段545地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳7	高○合	明燈路二段27號(逢甲段564、564-1地等筆地)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地)					
再人陳8	龔○邦	明燈二路段29號(逢甲段563-1地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳9	周○源	明燈二路段35號(逢甲段551地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳10	廖○德	瑞芳段1002、1003、1012地號等筆地	本人不同意我的三塊土地乙種工業用地更為河川區。況每年課工業稅。	若要強制搶奪人民的土地，也要徵求人民的同意，先以市價實價登入徵收。	酌予採納。 1.經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據經濟部98年2月17日經授水第09820201600號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第4案及細部計畫第3案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局106年9月6日水十產字第10618017280號函及113年1月8日水十產字第111253108180號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第97-1條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變部分，依公告之基隆河河川區域範圍受水利法管制，然土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p>		
再人陳11	謝○安	瑞芳段1004地號	案次4,乙種工業區變更為河川區內容過於草率,嚴重損害民眾權益。說明:變更範圍為基隆河右側防汛堤位置,防汛工程即已完工,且設有	應先辦理地籍重測後,將道路、水區、工業區等借出位置,並分割後,才能使用。後續若真有河川區之土地,應即刻徵收,以免	部分採納。 1.經查所陳範圍現行為乙種工業區,依據經濟部98年2月17日經授水第09820201600號公告之基隆河河川區域線調整範圍,將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區,並納入計畫第4案及細部計畫第3案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十	依作業單位研析意見通過。	修正後通過。 修正理由: 補充敘明酌予採納、未便採納部分,以資完備。 修正後研析意見: 部分採納。 一、酌予採納部分: 1.經查所陳範圍現行計畫土地為乙種工業區,本次通盤檢討依

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			道，除非政府認定自己的防汛工程為豆腐渣工程？豈可將基隆河北向地籍土地還視為水區，欲變更為河川區呢？	認為政府強搶土地，謝謝。	字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。		據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以
			案次 4，乙種工業區自從編定後，未曾做過細部計畫檢討，規劃單位每次通盤檢討時從未深入了解情形？連 8 米計畫道路都沒有，也無汙水處理設施，又管制貨車進出時間，根本無法吸引廠商進駐？無法創造就業機會？	區域內 80% 以上建築物非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞(原工寮建無居住使用)，新北市政府應該專乙案評估本區域，劃為都更地區，以活化土地，促進經濟發展。	2. 另考量本次通盤檢討涉及河川區變更部分，依公告之基隆河河川區域線範圍受水利法管制，然土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。		
					3. 依新北市經濟發展局 106 年 9 月 4 日新北經企字第 1061674842 號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。考量本區雖非屬新北市都更推動重點策略地區，但申		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>4.另查工業區內一坑路為寬3-7公尺現有道路，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所宜有權人權益，不宜討論劃設為計畫道路。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>		<p>補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變更為公告之基隆河河川區內範圍水利法管制，然土地為使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p> <p>二、未便採納部分：</p> <p>1.依新北市經發局106年9月4日新北經企字第1061674842號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。考量</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>本區雖非屬新北市都更重點策進地區，但申請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>2. 另查工業區內一坑路為寬3-7公尺現有道路，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所權人權益，不宜檢討劃設為計畫道路。後若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>
再人陳12	林○揚	瑞芳段836地號	因本段地號(122.60平方公尺)(乙種工業用地)與明燈段995地號(469.30平方公尺)(建地)相毗鄰，現欲開發建設。是否可將	建議瑞芳段836地號變更為建地使用。	<p>未便採納。</p> <p>1. 依新北市經濟發展局106年9月4日新北經企字第1061674842號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。</p> <p>2. 後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			836 地號 (乙工用地)變更為建地，以俾將土地作最大限度之開發使用。				
再人陳 13	李○南	瑞芳段 746 地號	本為住宅區，要變更為道路或鐵路用地，不同意。	建議先徵收再變更。	未便採納。 1.經查陳情人所持土地位於本市瑞芳區瑞芳段 746 地號，於 56 年瑞芳都市計畫案發布實施即為鐵路用地使用，非住宅區。本次通盤檢討因配合已開闢之瑞芳街現況道路使用及鐵路使用範圍之圍牆，考量民眾建築使用權利及整體交通系統完整性，劃設 3 公尺至 8 公尺不等寬之計畫道路以符合實際，並納入主要計畫變 15 案及細部計畫變 15 案辦理。 2.依改制前交通部臺灣鐵路管理局 107 年 12 月 14 日鐵企地字第 1070045690 號函表示：「擬將本局經管部分住宅區及部分鐵路用地變更為道路用地，因現況為道路，本局無意見」。另有關土地徵收部分應請道路主管機關依法辦理徵收事宜。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳 14	陳○娟	瑞芳段 900 地號	瑞芳段的高於不寬區高度和里再拓河	現存礦坑住宅吵的一坑也是能幫這些礦坑規畫成住宅整體	部分採納。 1.經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>域，此地是必生心血，若購買，若規劃為河川用地，毫無價值，不同意！</p>	<p>的改建。</p>	<p>濟部 98 年 2 月 17 日 經 授 水 第 09820201600 號 公 告 之 基 隆 河 河 川 區 域 線 調 整 範 圍， 將 所 陳 地 號 部 分 土 地 範 圍 調 整 變 更 為 河 川 區， 並 納 主 要 計 畫 第 4 案 及 細 部 計 畫 第 3 案 辦 理。 另 涉 及 土 地 徵 收 部 分 依 改 制 前 經 濟 部 水 利 署 第 十 河 局 106 年 9 月 6 日 水 十 產 字 第 10618017280 號 函 及 113 年 1 月 8 日 水 十 產 字 第 111253108180 號 函 表 示， 土 地 徵 收 之 申 請 權 係 屬 需 地 機 關 權 責， 未 來 本 區 若 有 防 洪 工 程 需 求， 將 依 相 關 規 定 及 工 程 範 圍 辦 理 徵 收 事 宜。 變 更 為 河 川 區 涉 及 私 有 地 部 分， 其 補 償 配 套 措 施 得 依 水 利 法 第 97-1 條 免 徵 相 關 稅 賦 規 定， 以 補 償 地 主 土 地 之 受 限 損 失。</p> <p>2. 另 考 量 本 次 通 盤 檢 討 涉 及 河 川 區 變 更 部 分， 依 公 告 之 基 隆 河 河 川 區 域 線 內 範 圍 受 水 利 法 管 制， 然 土 地 使 用 分 區 為 可 建 地 部 分 且 土 地 為 私 有 地 者， 為 避 免 紛 爭， 建 議 本 次 通 盤 檢 討 維 持 原 分 區 不 予 變 更， 俟 經 濟 部 水 利 署 第 十 河 川 分 署 有 具 體 補 償 措 施 或 需 求， 再 另 循 法 定 程 序 辦</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p> <p>3.另依經濟地質調查及礦業管理中心113年1月15日地礦行第11300501140號函表示：「套繪於本中心現有圖資結果，經查瑞芳地區查無重複礦區(場)及礦業保留區，惟重複舊煤礦坑道部分礦業法對其事業開發行為尚無相關限制會規定，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理」。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>		

表 2 「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議														
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																		
4	變9	基隆河	行水區(7.7133)	住宅區(0.0068) 綠地用地(0.1121) 河川區(7.5944)	<p>1.依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」,名稱統一為「河川區」。</p> <p>2.依經濟部98年2月17日經授水第09820201600號(詳附件)公告之基隆河河川區域線調整範圍：</p> <p>(1)區域線內其他分區變更為河川區；若現況為已開闢道路用地，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路使用。</p> <p>(2)區域線外，優先變更為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公設用地，或回復原分區、併鄰近分區變更。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合再人陳意見，為避免紛爭，若土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">行水區(7.7133)</td> <td>住宅區(0.0068)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(0.1121)</td> </tr> <tr> <td>河川區(7.5944)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(0.0027)</td> <td rowspan="6">河川區(0.2866)</td> </tr> <tr> <td>商業區(0.0187)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(0.1424)</td> </tr> <tr> <td>學校用地(0.1217)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0011)</td> </tr> <tr> <td>道路用地(0.0011)</td> <td>河川區兼供道路使用(0.0011)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	行水區(7.7133)	住宅區(0.0068)	綠地用地(0.1121)	河川區(7.5944)	住宅區(0.0027)	河川區(0.2866)	商業區(0.0187)	乙種工業區(0.1424)	學校用地(0.1217)	道路用地(0.0011)	道路用地(0.0011)	河川區兼供道路使用(0.0011)	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																					
行水區(7.7133)	住宅區(0.0068)																					
	綠地用地(0.1121)																					
	河川區(7.5944)																					
住宅區(0.0027)	河川區(0.2866)																					
商業區(0.0187)																						
乙種工業區(0.1424)																						
學校用地(0.1217)																						
道路用地(0.0011)																						
道路用地(0.0011)		河川區兼供道路使用(0.0011)																				
住宅區(0.0027)	河川區(0.6470)	<p>修正後變更理由：</p> <p>1.依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」,名稱統一為「河川區」。</p> <p>2.依經濟部98年2月17日經授水第09820201600號(詳附件)公告之基隆河河川區域線調整範圍：</p> <p>(1)區域線內其他分區變更為河川區；若現況為已開闢道路用地，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路使用；若土地為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，</p>																				
			道路用地(0.0011)	河川區兼供道路使用(0.0011)																		

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	作 業 單 位 研 析 意 見	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議					
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)									
						<p>於本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟水利主管機關有具體補償措施或需求時再另循法定程序辦理個案變更。</p> <p>(2)區域線外，優先變更為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公設用地，或回復原分區、併鄰近分區變更。</p>							
9	變 22	工 業 區 北 側	公園綠地 (0.1131)	綠地用地 (0.1131)	<p>現況為明燈路旁狹長空地，依使用性質，配合變更為綠地用地。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依內政部103年6月11日土地徵收審議小組第57次會議決議及配合台鐵意見與土地使用現況，建議瑞芳段1064、1065地號等2筆土地納本案統一調整名稱為綠地用地。</p> <p>修正內容： 修正後變更內容：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園綠地 (0.1131)</td> <td rowspan="2">綠地用地 (0.1265)</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地 (0.0134)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 1.現況為明燈路旁狹長空地，考量變更範圍緊鄰鐵路用地且土地非屬道路主管機關維管範圍，依其規劃原意調整分區名稱將公園綠地用地變更為綠地用地。 2.另依改制前交通部臺灣鐵路管理局宜蘭工務段109年12月10日宜工產字第1090010579號函表示瑞芳段1064、1065地號等2筆土地已無業務使用需求在案，配合延續性之綠帶規劃檢討變更為綠地用地，以符實際。</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公園綠地 (0.1131)	綠地用地 (0.1265)	鐵路用地 (0.0134)	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
公園綠地 (0.1131)	綠地用地 (0.1265)												
鐵路用地 (0.0134)													

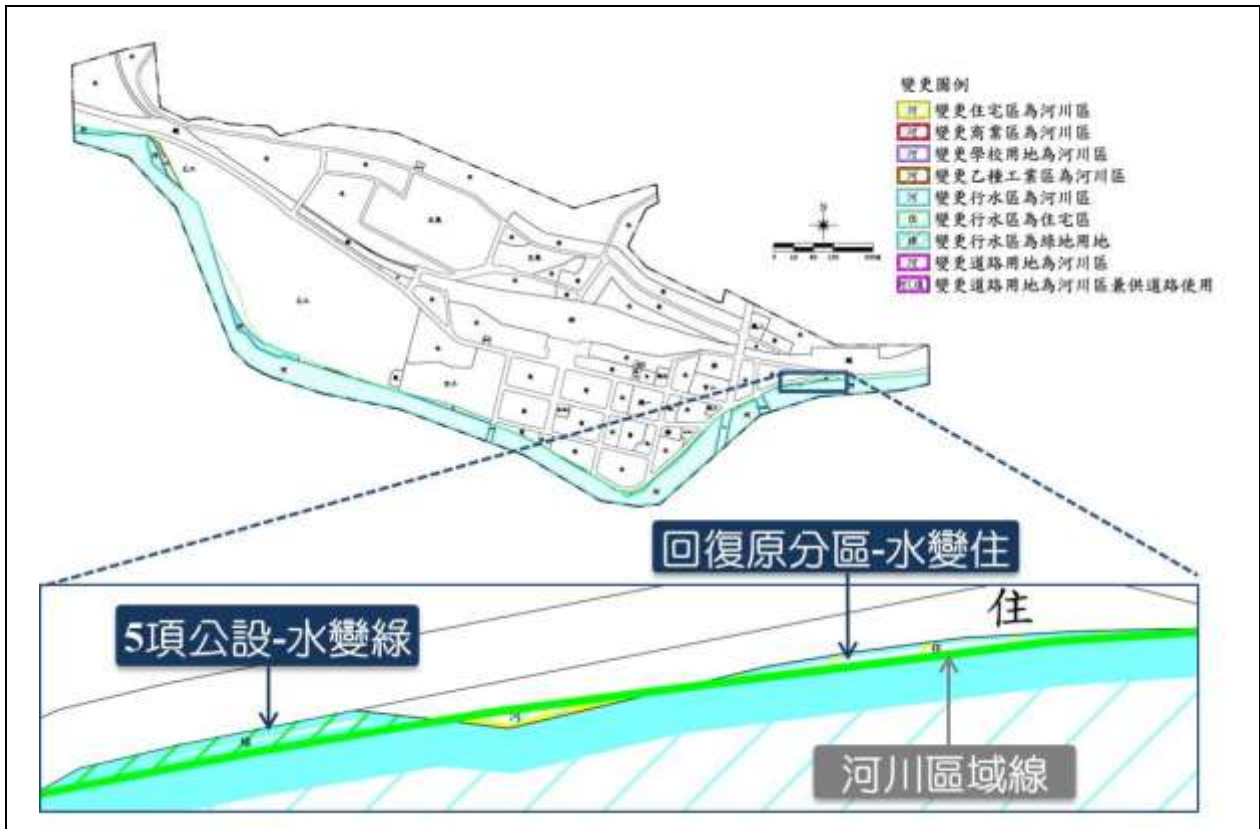


圖 1 「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案再公展編號第 4 案變更內容示意圖



圖 2 「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案再公展編號第 9 案變更內容示意圖

案由	變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>瑞芳都市計畫於辦理第三次通盤檢討時，為建立計畫管制層次，配合主細拆離原則調整拆分為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討)」案與「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案(即本案)，該通盤檢討草案前於 106 年 7 月 28 日辦理公開展覽，經 107 年 12 月 14 日新北市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過，後主要計畫業經 112 年 3 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1029 次會議審議通過，並修訂案名為「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案，依該會議決議(略以)：「...本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。...」，依前開會議決議應再行辦理公開展覽。主要計畫與細部計畫於 112 年 12 月 1 日起併同辦理再公開展覽 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 14 件(如表 1)，經提 113 年 4 月 1 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍東起埔頭隧道，西達相思嶺，北自岳王路，南抵基隆河，行政轄區包括龍潭、龍興、龍鎮、龍川、龍安、龍山里等，計畫面積 66.45 公頃，經本次都市計畫圖重製後，計畫面積調整為 65.6408 公頃。</p> <p>伍、計畫年期及人口</p> <p>依據主要計畫「變更瑞芳主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，</p>		

計畫年期為 125 年、計畫人口為 10,000 人。

陸、變更內容

本案變更內容如表 2「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)，變更內容示意圖詳圖 1 至圖 3。

柒、公民或團體陳情意見

本案於再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 14 件，皆經專案小組研商會議討論，並獲致具體建議意見。(如表 1「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表)

捌、辦理經過

一、再公開展覽及說明會

本案主要計畫前經 107 年 12 月 14 日新北市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 14 日第 1029 次會議審議主要計畫決議事項，於 112 年 12 月 1 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 112 年 12 月 22 日上午 10 時 30 分假本市瑞芳區瑞龍活動中心舉辦說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商

本案由簡委員連貴(召集人)、黃委員台生、洪委員鴻智、劉委員惠雯、詹委員士樑、鄭委員人豪等 6 位委員組成專案小組(第 1 次會議)，並已於 113 年 4 月 1 日召開研商會議，其初步建議意見如下：

- (一) 有關河川區新增檢討原則，同意涉及可建地且產權私有，維持原計畫使用，考量變更為河川區影響民眾權益甚鉅，俟未來本地區有相關防洪、防汛工程需求時，再另循法定程序辦理個案變更。
- (二) 有關細計新增 1 案，係配合 112 年 3 月 22 日發布實施之瑞芳都市計畫(配合瑞芳地政事務所暨瑞芳區衛生所興建工程)(土地使用分區管制要點)案，瑞芳地政事務所及瑞芳區衛生所之重建工程，考量已完成容積調派之作業，

	<p>為提供民眾更多開放空間，爰將原機關用地變更為公園用地，照案通過。</p> <p>(三) 有關主計變 9 案、細計變 8 案，考量變更範圍緊鄰鐵路用地且土地非屬道路主管機關維管範圍，依其規劃原意調整分區名稱公園綠地為綠地用地；另經(改制前)交通部臺灣鐵路管理局表示瑞芳段 1064、1065 地號等 2 筆土地無業務使用需求在案，配合延續性綠地規劃檢討變更為綠地用地，以符實際，照案通過。</p> <p>(四) 有關交通部臺灣鐵路管理局改制後，已改名為國營臺灣鐵路股份有限公司，請再檢視計畫內容並修正相關名稱。</p> <p>(五) 再公展後公民或團體陳情意見綜理表詳表 1，另前開陳情案涉及變更內容綜理表之變更調整詳表 2 及表 3，研商後變更內容示意圖詳圖 1 至圖 3，本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、除再入陳 11 案研析意見再補充敘明不採納部分，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人陳 1	張○財	明燈路二段 33 號	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。 1.經查所陳範圍 2-3R 建物係 56 年公告之住宅區，後於 89 年 8 月 7 日發布實施「變更瑞芳都市計畫(第二次通盤檢討)」案將部分住宅區變更為行水區，導致該區建物現行計畫部分為住宅區、部分為行水區。 2.本次通盤檢討主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案係配合「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，依經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將區域線範圍內土地變更為河川區，區域線範圍外土地則回復原分區(住宅區)，本案所陳地號並無變更為道路用地之情形。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳 2	廖○忠	明燈路二段 21 號	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。 併同再人陳編號第 1 案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人	張○	明燈路二段	不同意改編為道路	希望主管機關可以正視	酌予採納。 併同再人陳編號第 1	依作業單位研析意見通	依專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
陳3	秀鳳	段19號	用地。	居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	案辦理。	過。	過。
再人陳4	周○達	明燈路二段37號(逢甲段552地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳5	林○珠	明燈路二段41號(逢甲段554、558-1地等筆地)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳6	蔣○財	明燈路二段23號(逢甲段545地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳7	高○合	明燈路二段27號(逢甲段564、564-1地等筆地)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地)					
再人陳8	龔○邦	明燈路二段29號(逢甲段563-1地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳9	周○源	明燈路二段35號(逢甲段551地號)	不同意改編為道路用地。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	酌予採納。併同再人陳編號第1案辦理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳10	廖○德	瑞芳段1002、1003、1012地號等筆地	本人不同意我的三塊土地乙種工業用地更為河川區。況每年課工業稅。	若要強制搶奪人民的土地，也要徵求人民的同意，先以市價實價登入徵收。	酌予採納。 1.經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據經濟部98年2月17日經授水第09820201600號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第4案及細部計畫第3案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局106年9月6日水十產字第10618017280號函及113年1月8日水十產字第111253108180號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第97-1條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變部分，依公告之基隆河河川區域範圍受水利法管制，然土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p>		
再人陳11	謝○安	瑞芳段1004地號	案次4，乙種工業區變更為河川區，變更內容過於草率，嚴重損害民眾權益。說明：變更範圍為基隆河右側堤防位置，堤防工程即已完工，且設有	應先辦理地籍重測後，將道路、水區、工業區等借出位置，並分割後，才能使用。後續若真有河川區之土地，應即刻與民眾徵收作業，以免	部分採納。 1.經查所陳範圍現行分區為乙種工業區，依據經濟部98年2月17日經授水第09820201600號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納入主要計畫第4案及細部計畫第3案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河川分署	依作業單位研析意見通過。	修正後通過。 修正理由： 補充敘明酌予採納、未便採納部分，以資完備。 修正後研析意見： 部分採納。 一、酌予採納部分： 1.經查所陳範圍現行計畫分區為乙種工業區，本次通盤檢討依

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			道，除非政府認定自己的防汛工程為豆腐渣工程？豈可將基隆河北向地籍土地還視為水區，欲變更為河川區呢？	認為政府強搶土地，謝謝。	字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以補償地主土地之受限損失。		據經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號公告之基隆河河川區域線調整範圍，將所陳地號部分土地範圍調整變更為河川區，並納主要計畫第 4 案及細部計畫第 3 案辦理。另涉及土地徵收部分依改制前經濟部水利署第十河局 106 年 9 月 6 日水十產字第 10618017280 號函及 113 年 1 月 8 日水十產字第 111253108180 號函表示，土地徵收之申請權係屬需地機關權責，未來本區若有防洪工程需求，將依相關規定及工程範圍辦理徵收事宜。變更為河川區涉及私有地部分，其補償配套措施得依水利法第 97-1 條免徵相關稅賦規定，以
			案次 4，乙種工業區自從編定後，未曾做過細部計畫檢討，規劃單位每次通盤檢討時從未深入了解情形？連 8 米計畫道路都沒有，也無汙水處理設施，又管制貨車進出時間，根本無法吸引廠商進駐？無法創造就業機會？	區域內 80% 以上建築物非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞(原工寮建無居住使用)，新北市政府應該專乙案評估本區域，劃為都更地區，以活化土地，促進經濟發展。	2. 另考量本次通盤檢討涉及河川區變更部分，依公告之基隆河河川區域線範圍受水利法管制，然土地使用區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。		
					3. 依新北市經濟發展局 106 年 9 月 4 日新北經企字第 1061674842 號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。考量本區雖非屬新北市都更推動重點策略地區，但申		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>4.另查工業區內一坑路為寬3-7公尺現有道路，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所宜有權人權益，不宜討論劃設為計畫道路。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>		<p>補償地主土地之受限損失。</p> <p>2.另考量本次通盤檢討涉及河川區變更為部分，依公告之基隆河河川區範圍內水利法管制，然土地為使用分區為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟經濟部水利署第十河川分署有具體補償措施或需求，再另循法定程序辦理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p> <p>二、未便採納部分：</p> <p>1.依新北市經濟發展局106年9月4日新北經企字第1061674842號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
							<p>本區雖非屬新北市都更重點策略地區，但申請人仍可依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」之規定辦理劃定都市更新地區。</p> <p>2.另查工業區內一坑路為寬3-7公尺現有道路，二側緊鄰建築物，為避免影響土地及建築物所權人權益，不宜檢討劃設為計畫道路。後若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>
再人陳12	林○揚	瑞芳段836地號	因本段地號(122.60平方公尺)(乙種工業用地)與明燈段995地號(469.30平方公尺)(建地)相毗鄰，現欲開發建設。是否可將	建議瑞芳段836地號變更為建地使用。	<p>未便採納。</p> <p>1.依新北市經濟發展局106年9月4日新北經企字第1061674842號函，考慮本市產業用地需求，建議本案仍應維持工業區使用。</p> <p>2.後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			836 地號 (乙工用地)變更為建地，以俾將土地作最大限度之開發使用。				
再人陳 13	李○南	瑞芳段 746 地號	本為住宅區，要變更為道路或鐵路用地，不同意。	建議先徵收再變更。	<p>未便採納。</p> <p>1. 經查陳情人所持土地位於本市瑞芳區瑞芳段 746 地號，於 56 年瑞芳都市計畫案發布實施即為鐵路用地使用，非住宅區。本次通盤檢討因配合已開闢之瑞芳街現況道路使用及鐵路使用範圍之圍牆，考量民眾建築使用權利及整體交通系統完整性，劃設 3 公尺至 8 公尺不等寬之計畫道路以符合實際，並納入主要計畫變 15 案及細部計畫變 15 案辦理。</p> <p>2. 依改制前交通部臺灣鐵路管理局 107 年 12 月 14 日鐵企地字第 1070045690 號函表示：「擬將本局經管部分住宅區及部分鐵路用地變更為道路用地，因現況為道路，本局無意見」。另有關土地徵收部分應請道路主管機關依法辦理徵收事宜。</p>	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳 14	陳○娟	瑞芳段 900 地號	瑞芳段的高於不寬區高度和里拓川	現存礦坑住宅吵的一坑也是能幫這些礦坑規畫成住宅整體	<p>部分採納。</p> <p>1. 經查所陳範圍現行計畫土地使用分區為乙種工業區，本次通盤檢討依據</p>	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>域，此地是必生心血，若購買，若規劃為河川用地，毫無價值，不同意！</p>	<p>的改建。</p>	<p>濟部 98 年 2 月 17 日 經 授 水 第 09820201600 號 公 告 之 基 隆 河 河 川 區 域 線 調 整 範 圍， 將 所 陳 地 號 部 分 土 地 範 圍 調 整 變 更 為 河 川 區， 並 納 主 要 計 畫 第 4 案 及 細 部 計 畫 第 3 案 辦 理。 另 涉 及 土 地 徵 收 部 分 依 改 制 前 經 濟 部 水 利 署 第 十 河 局 106 年 9 月 6 日 水 十 產 字 第 10618017280 號 函 及 113 年 1 月 8 日 水 十 產 字 第 111253108180 號 函 表 示， 土 地 徵 收 之 申 請 權 係 屬 需 地 機 關 權 責， 未 來 本 區 若 有 防 洪 工 程 需 求， 將 依 相 關 規 定 及 工 程 範 圍 辦 理 徵 收 事 宜。 變 更 為 河 川 區 涉 及 私 有 地 部 分， 其 補 償 配 套 措 施 得 依 水 利 法 第 97-1 條 免 徵 相 關 稅 賦 規 定， 以 補 償 地 主 土 地 之 受 限 損 失。</p> <p>2. 另 考 量 本 次 通 盤 檢 討 涉 及 河 川 區 變 更 部 分， 依 公 告 之 基 隆 河 河 川 區 域 線 內 範 圍 受 水 利 法 管 制， 然 土 地 使 用 分 區 為 可 建 地 部 分 且 土 地 為 私 有 地 者， 為 避 免 紛 爭， 建 議 本 次 通 盤 檢 討 維 持 原 分 區 不 予 變 更， 俟 經 濟 部 水 利 署 第 十 河 川 分 署 有 具 體 補 償 措 施 或 需 求， 再 另 循 法 定 程 序 辦</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>理個案變更，另公有地則配合上開河川區域範圍變為河川區。</p> <p>3.另依經濟地質調查及礦業管理中心113年1月15日地礦行第11300501140號函表示：「套繪於本中心現有圖資結果，經查瑞芳地區查無重複礦區(場)及礦業保留區，惟重複舊煤礦坑道部分礦業法對其事業開發行為尚無相關限制會規定，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理」。後續若陳情人有變更之需求，建議另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。</p>		

表 2 「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜
理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	作 業 單 位 研 析 意 見	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 議 會 決 議															
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)																			
3	變 6	基 隆 河	行 水 區 (7.7133)	住 宅 區 (0.0068)	<p>1.依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一為「河川區」。</p> <p>2.依經濟部 98 年 2 月 17 日經授水第 09820201600 號(詳附件)公告之基隆河河川區域線調整範圍：</p> <p>(1)區域線內其他分區變更為河川區；若現況為已開闢道路用地，為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路使用。</p> <p>(2)區域線外，優先變更為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公設用地，或回復原分區、併鄰近分區變更。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合再人陳意見，為避免紛爭，若土地使用分區為可建地部分且土地為私有地者，建議本次通盤檢討維持原分區不予變更。</p> <p>修正內容：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">行水區 (7.7133)</td> <td>住宅區 (0.0068)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (0.1121)</td> </tr> <tr> <td>河川區 (7.5944)</td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.0027)</td> <td rowspan="6">河川區 (0.2866)</td> </tr> <tr> <td>商業區 (0.0187)</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區 (0.1424)</td> </tr> <tr> <td>學校用地 (0.1217)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0011)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0011)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.0011)</td> <td>河川區兼供 道路使用 (0.0011)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	行水區 (7.7133)	住宅區 (0.0068)	綠地用地 (0.1121)	河川區 (7.5944)	住宅區 (0.0027)	河川區 (0.2866)	商業區 (0.0187)	乙種工業區 (0.1424)	學校用地 (0.1217)	道路用地 (0.0011)	道路用地 (0.0011)	道路用地 (0.0011)	河川區兼供 道路使用 (0.0011)	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議通過。
				原計畫 (公頃)			新計畫 (公頃)																
行水區 (7.7133)	住宅區 (0.0068)																						
	綠地用地 (0.1121)																						
	河川區 (7.5944)																						
住宅區 (0.0027)	河川區 (0.2866)																						
商業區 (0.0187)																							
乙種工業區 (0.1424)																							
學校用地 (0.1217)																							
道路用地 (0.0011)																							
道路用地 (0.0011)																							
道路用地 (0.0011)	河川區兼供 道路使用 (0.0011)																						
綠地用 地 (0.1121)																							
河川區 (7.5944)																							
住 宅 區 (0.0027)																							
商 業 區 (0.0187)																							
乙種工業 區(0.5028)																							
學 校 用 地 (0.1217)																							
道 路 用 地 (0.0011)																							
道 路 用 地 (0.0011)																							
道 路 用 地 (0.0011)																							
	河川區 兼供道 路使用 (0.0011)																						

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	作 業 單 位 研 析 意 見	專 案 小 步 建 議 意 見	市 都 委 議 會 決 議					
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)									
						<p>變更為河川區兼供道路使用；若土地為可建地部分且土地為私有地者，為避免紛爭，於本次通盤檢討維持原分區不予變更，俟水利主管機關有具體補償措施或需求時再另循法定程序辦理個案變更。</p> <p>(2)區域線外，優先變更為公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公設用地，或回復原分區、併鄰近分區變更。</p>							
8	變 23	工 業 區 北 側	公園綠地 (0.1131)	綠地用 地 (0.1131)	<p>現況為明燈路旁狹長空地，依使用性質，配合變更為綠地用地。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 依內政部103年6月11日土地徵收審議小組第57次會議決議及配合台鐵意見與土地使用現況，建議瑞芳段1064、1065地號等2筆土地納本案統一調整名為綠地用地。</p> <p>修正內容： 修正後變更內容：</p> <table border="1" data-bbox="783 1126 1190 1355"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園綠地 (0.1131)</td> <td rowspan="2">綠地用地 (0.1265)</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地 (0.0134)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 1.現況為明燈路旁狹長空地，考量變更範圍緊鄰鐵路用地且土地非屬道路主管機關維管範圍，依其規劃原意調整分區名稱將公園綠地變更為綠地用地。 2.另依改制前交通部臺灣鐵路管理局宜蘭工務段109年12月10日宜工產字第1090010579號函表示瑞芳段1064、1065地號等2筆土地已無業務使用需求在案，配合延續性之綠帶規劃檢討變更為綠地用地，以符實際。</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公園綠地 (0.1131)	綠地用地 (0.1265)	鐵路用地 (0.0134)	依作業單位研析意見通過。	依專案小組建議通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)												
公園綠地 (0.1131)	綠地用地 (0.1265)												
鐵路用地 (0.0134)													

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	作 業 單 位 研 析 意 見	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 議 會 決 議				
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)								
-	-	-	-	-	-	<p>照案通過。 編號：新增 1 新增理由：配合 112 年 3 月 22 日發布實施之變更瑞芳都市計畫(配合新北市瑞芳地政事務所暨瑞芳區衛生所興建工程)(土地使用分區管制要點)案辦理瑞芳地政事務所及瑞芳區衛生所之重建工程，並利用聯合辦公大樓興建方式進行容積調派作業，於細部計畫配合提列變更。 新增變更內容：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><u>機關用地 (0.0516)</u></td> <td style="text-align: center;"><u>公園用地 (0.0516)</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>新增變更理由： 1.瑞芳區地政事務所因建築物老舊，且經結構安全鑑定為高氣離子建物，基於公共安全，優先辦理拆除重建。續配合 112 年 3 月 22 日發布實施之變更瑞芳都市計畫(配合新北市瑞芳地政事務所暨瑞芳區衛生所興建工程)(土地使用分區管制要點)案辦理瑞芳地政事務所及瑞芳區衛生所之重建工程，並利用聯合辦公大樓興建方式進行容積調派作業，據以達成本興建工程之目標。 2.現址擬辦理舊有廳舍拆除作業並進行簡易綠化，為活化舊館址，整合基隆河周邊零碎綠地及打造基隆河畔休憩綠廊系統，於本次通盤檢討配合將機關用地變更為公園用地，以提供地方民眾活動、交流的休憩場所，以符實際。</p>	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	<u>機關用地 (0.0516)</u>	<u>公園用地 (0.0516)</u>	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議通過。
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
<u>機關用地 (0.0516)</u>	<u>公園用地 (0.0516)</u>											

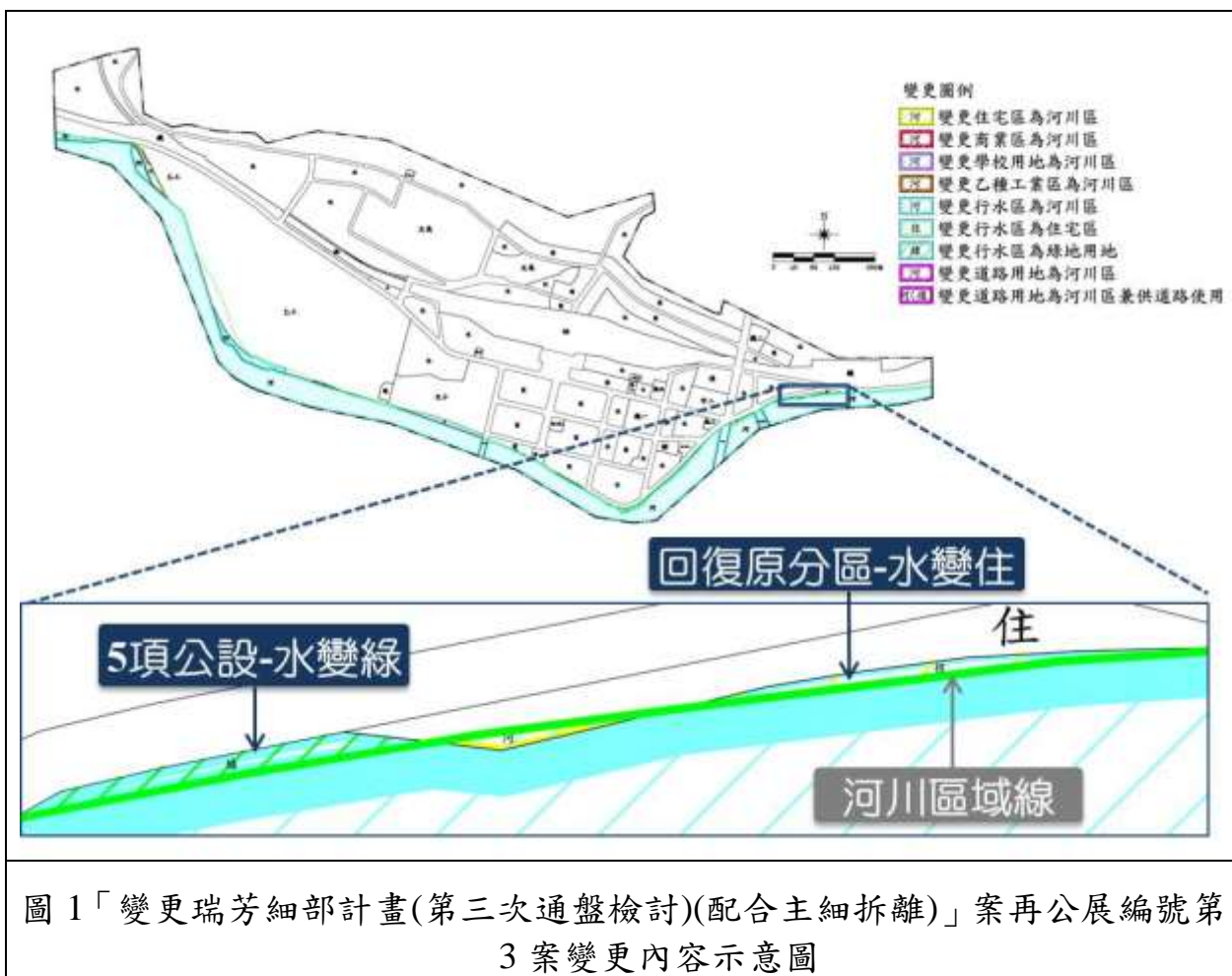




圖 2「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公展編號第 8 案變更內容示意圖

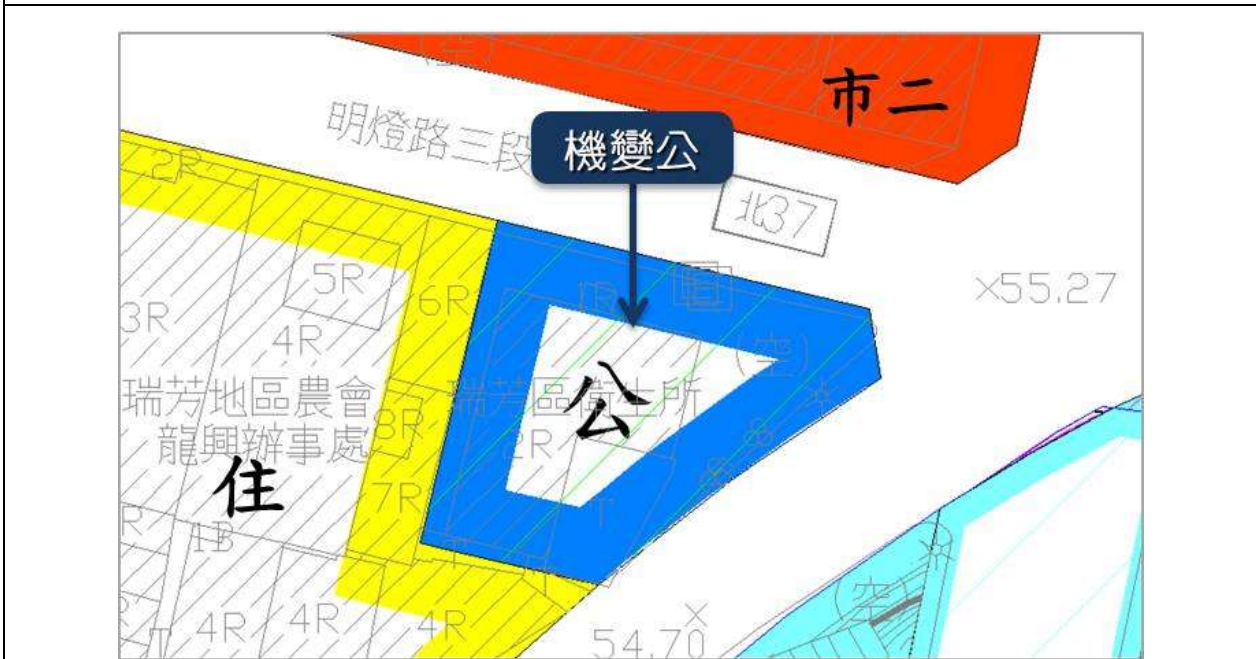


圖 3「變更瑞芳細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案新增 1 案變更內容示意圖

926-1、981-1 地號等 2 筆土地分別為國防部軍備局及財政部國有財產署所管之機關用地，927、981 地號等 2 筆土地則為財政部國有財產署管有之住宅區，計畫面積約為 0.8190 公頃。

陸、變更理由

本計畫範圍內土地權屬皆為公有及國家住都中心所有，現況為空地，基地鄰近未來捷運新北樹林線場站服務可及範圍，交通便利，應增加其土地使用效益。

另由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，且經評估土城區社會住宅缺額達 1,693 戶，考量土城地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，因此協調軍方釋出部分土地，併同周邊國有土地共同開發，爰上開基地變更為社會福利設施用地，增加其土地複合性使用效益，具有其公益性及必要性。

此外，透過興闢社會住宅並視實際需要保留一定空間作為社福服務、托育服務、幼兒園、身心障礙服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元化服務項目滿足地方民眾需求，將可增進所在地區公共服務品質。

柒、變更內容

本計畫變更部分住宅區、機關用地為社會福利設施用地，變更內容示意圖詳圖 1、變更內容綜理表詳表 1。

捌、實施進度及經費

一、土地取得及開發方式

本案由內政部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定指示國家住都中心興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第 5 條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」。計畫範圍內國防部軍備局所管土地將報行政院價購營改基金土地；財政部國有財產署管有之土地則依國家住宅及都市更新中心設置條例第 27 條第 3 項規定，得由政府機關捐贈公有不動產予國家住都中心，供該中心直接興建社會住宅。

二、實施進度與經費來源

本案預定為 115 年完成，經費係由國家住都中心融資取

得，相關事項詳表 2。

表 2 「變更土城都市計畫(部分住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」
案實施進度及經費計畫表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			徵購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他 (捐 贈)	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費			
社會 福利 設施 用地	公有	0.8190	✓	-	-	-	✓	-	255,176	內政部 、國家 住都中 心	115 年	由 國 家 住 都 中 心 融 資
合計		0.8190							255,176			

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

玖、辦理經過

一、都市計畫個案變更認定

本案依內政部 109 年 10 月 8 日內授營宅字第 1090817849 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自 112 年 3 月 24 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 4 月 11 日於新北市土城區青雲柑林市民活動中心舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案由彭委員光輝(召集人)、孫委員振義、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 8 月 11 日召開 1 次專案小組研商會議。

(一)112 年 8 月 11 日專案小組初步建議意見：

	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請於計畫書補充說明本案基地暨周邊土地使用現況、權屬、進出動線等資料。 2. 基地北側建議取直擴大範圍使分區邊界完整，以加大臨接道路面寬，並有利於未來防救災動線規劃；另倘基地東、南側產權皆為公有，建議可將其一併納入規劃，以增加未來進出通路及整體利用。 3. 基地現為水瓶狀、單面開口，應考量後續人車動線、防救災通道調整進出動線及配置，並請考量納入細計之都市設計規範。 4. 計畫書內之防災系統請補充中長期收容場所分布圖。 5. 本次專案小組研商會議已獲致具體意見，前開意見請規劃單位妥為回應並補充相關說明資料，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 <p>拾、公民或團體陳情意見：</p> <p style="padding-left: 40px;">本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 「變更土城都市計畫(部分住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

表 1 「變更土城都市計畫(部分住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案變更內容綜理表

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
編號	位置	變更內容(公頃)					
		原計畫	新計畫				
1	機十南側	住宅區 (0.6015) 機關用地 (0.2175)	社會福利 設施用地 (0.8190)	<p>1.本處基地土地權屬皆為中華民國，管理機關為國防部軍備局、財政部國有財產署，現況為空地使用，基地鄰近未來捷運萬大線站區可及範圍，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估土城地區社會住宅缺額已達 1,693 戶，考量土城地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將視實際需要劃設部分空間作為社福服務、托育服務、幼兒園、身心障礙服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</p>	依公開展覽內容通過。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合本市捷運線名稱修正變更理由。</p> <p>修正後變更理由如下：</p> <p>1.本處基地土地權屬皆為中華民國，管理機關為國防部軍備局、財政部國有財產署，現況為空地使用，基地鄰近未來捷運新北樹林線站區可及範圍，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估土城地區社會住宅缺額已達 1,693 戶，考量土城地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將視實際需要劃設部分空間作為社</p>	依本次提會修正內容通過。

公開展覽內容				市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
編號	位置	變更內容(公頃)				
		原計畫	新計畫			
					福服務、托育服務、幼兒園、身心障礙服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	

備註：1.本案變更範圍以土城區清水段 926-1、927、981、部分 981-1 地號等 4 筆地號土地為準。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

案由	變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：內政部</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>當前國內住宅與房市存在高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺等課題。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，透過政府興建並結合包租代管之供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，使租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。</p> <p>內政部與直轄市、縣(市)政府，得依據住宅法第 5 條規定，於「法定住宅政策」與「法定住宅計畫」中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度，經內政部評估本市社會住宅需求戶數缺口約 3 萬戶，缺額土地約 80.69 公頃，其中土城區配給戶數為 2,450 戶，計畫興辦戶數為 757 戶，缺額戶數達 1,693 戶，缺額土地約需 4.84 公頃(以 350 戶/公頃計算)。</p> <p>爰內政部清查本市土城區公有土地，選定土城區清水段 926-1、927、981、部分 981-1 地號等 4 筆土地為社會住宅基地，以因應土城區社會住宅用地需求。本案係屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，故依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>伍、計畫範圍及面積</p> <p>本案係屬土城都市計畫範圍，位於土城區明德路一段旁，北側為國防部新北市後備指揮部，西側為仁愛路。基地坐落於新北市土城區清水段 926-1、927、981、部分 981-1 地號等 4 筆土地，其中</p>		

926-1、981-1 地號等 2 筆土地分別為國防部軍備局及財政部國有財產署所管之機關用地，927、981 地號等 2 筆土地則為財政部國有財產署管有之第一種住宅區，計畫面積約為 0.8190 公頃。

陸、變更理由

本計畫範圍內土地權屬皆為公有及國家住都中心所有，現況為空地，基地鄰近未來捷運新北樹林線場站服務可及範圍，交通便利，應增加其土地使用效益。

另由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，且經評估土城區社會住宅缺額達 1,693 戶，考量土城地區地狹人稠，所能運用公有地嚴重不足，因此協調軍方釋出部分土地，併同周邊國有土地共同開發，爰上開基地變更為社會福利設施用地，增加其土地複合性使用效益，具有其公益性及必要性。

此外，透過興闢社會住宅並視實際需要保留一定空間作為社福服務、托育服務、幼兒園、身心障礙服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元化服務項目滿足地方民眾需求，將可增進所在地區公共服務品質。

柒、變更內容

本計畫變更部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地，並配合訂定相關土地使用分區管制要點(詳圖 1、表 1)。

捌、事業及財務計畫

本案由內政部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心(簡稱國家住都中心)興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第 5 條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」。計畫範圍內國防部軍備局所管土地將報行政院價購營改基金土地；財政部國有財產署管有之土地則依國家住宅及都市更新中心設置條例第 27 條第 3 項規定，得由政府機關捐贈公有不動產予國家住都中心，供該中心直接興建社會住宅。本案預定為 115 年完成，經費係由國家住都中心融資取得，相關事項詳表 2。

表 2 「變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案事業及財務計畫表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			徵購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他 (捐 贈)	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費			
社會 福利 設施 用地	公有	0.8190	✓	-	-	-	✓	-	255,176	內政部 、國家 住都中 心	115 年	由 國 家 住 都 中 心 融 資
合計		0.8190							255,176			

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

玖、辦理經過

一、都市計畫個案變更認定

本案依內政部 109 年 10 月 8 日內授營宅字第 1090817849 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得迅行變更之情形。

二、公開展覽及說明會

自 112 年 3 月 24 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 4 月 11 日於新北市土城區青雲柑林市民活動中心舉辦說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組研商會議

本案由彭委員光輝(召集人)、孫委員振義、黃委員穗鵬、許委員阿雪、徐委員國城及張委員聖琳等 6 位委員組成專案小組，於 112 年 8 月 11 日召開 1 次專案小組研商會議。

(一)112 年 8 月 11 日專案小組初步建議意見：

1. 請於計畫書補充說明本案基地暨周邊土地使用現況、權屬、進出動線等資料。

	<p>2. 基地北側建議取直擴大範圍使分區邊界完整，以加大臨接道路面寬，並有利於未來防救災動線規劃；另倘基地東、南側產權皆為公有，建議可將其一併納入規劃，以增加未來進出通路及整體利用。</p> <p>3. 基地現為水瓶狀、單面開口，應考量後續人車動線、防救災通道調整進出動線及配置，並請考量納入細計之都市設計規範。</p> <p>4. 計畫書內之防災系統請補充中長期收容場所分布圖。</p> <p>5. 本次專案小組研商會議已獲致具體意見，前開意見請規劃單位妥為回應並補充相關說明資料，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。</p> <p>拾、本次提會審議事項：</p> <p>本案配合專案小組初步建議意見，為確保基地於建築開發設計時能落實考量基地條件，加以規劃人車動線及防救災通道等，新增土地使用分區管制要點條文，規範本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，始得發照建築(詳表3)。</p> <p>拾壹、公民或團體陳情意見：</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



圖 1 「變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

表 1 「變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案變更內容綜
理表

編號	位置	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	機十南側	第一種住宅區(0.6015) 機關用地(0.2175)	社會福利設施用地(0.8190)	<p>1.本處基地土地權屬皆為中華民國，管理機關為國防部軍備局、財政部國有財產署，現況為空地使用，基地鄰近未來捷運萬大線站區可及範圍，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估土城地區社會住宅缺額已達1,693戶，考量土城地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第42條指明之社會福利設施，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將視實際需要劃設部分空間作為社福服務、托育服務、幼兒園、身心障礙服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</p>	依公開展覽內容通過。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合本市捷運線名稱修正變更理由。</p> <p>修正後變更理由如下： 1.本處基地土地權屬皆為中華民國，管理機關為國防部軍備局、財政部國有財產署，現況為空地使用，基地鄰近未來捷運新北樹林線站區可及範圍，交通便利，應增益其土地使用效益。 2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，現經評估土城地區社會住宅缺額已達1,693戶，考量土城地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第42條指明之社會福利設施，上開土地變更為社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將視實際需要劃設部分空間作為社福</p>	依本次提會修正內容通過。

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
編號	位置	變更內容(公頃)					
		原計畫	新計畫				
2	土地使用分區管制要點	無	<p>1.本計畫之社會福利設施用地，除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案辦理。</p> <p>2.「社會福利設施用地，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%，並得依住宅法第33條規定辦理。」</p> <p>3.社會福利設施用地應考量未來社宅人</p>	配合新增社會福利設施用地，增訂其使用強度及容許使用等相關規定。	基地現為水瓶狀、單面開口，應考量後續人車動線、防救災通道調整進出動線及配置，並請考量納入細計之都市設計規範。	詳表3。	依本次提會修正內容通過。

公開展覽內容				變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
編號	位置	變更內容(公頃)					
		原計畫	新計畫				
			口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。				

備註：1.本案變更範圍以土城區清水段 926-1、927、981、部分 981-1 地號等 4 筆地號土地為準。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

表 3 「變更土城細部計畫(部分第一種住宅區、機關用地為社會福利設施用地)」案土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
1.本計畫之社會福利設施用地，除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案辦理。	基地現為水瓶狀、單面開口，應考量後續人車動線、防救災通道調整進出動線及配置，並請考量納入細計之都市設計規範。	—	依公開展覽條文內容通過。
2.「社會福利設施用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，並得依住宅法第 33 條規定辦理。」		—	依公開展覽條文內容通過。
3.社會福利設施用地應考量未來社宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。		—	依公開展覽條文內容通過。
—		本次依專案小組初步建議意見新增條文，提請大會審議： 4.本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，始得發照建築。	依本次提會修正內容通過。

案由	劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第6條第3款、第6款及第9條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>本更新地區範圍鄰近金山老街，涵蓋金山第一公有零售市場(簡稱金山市場)、部分老街攤商以及中山路沿街店鋪，商業活動興盛，金山市場於67年設立至今已逾46年，現況約有140個攤商，攤位狹小且設備老舊，環境品質不佳，另西側中山路160巷及金包里街沿街店家及攤商林立，現況多為60餘年老舊建物、街道狹窄且缺乏友善的開放空間，可採都市更新改善環境品質。</p> <p>為求本更新地區範圍空間更新再造，將指定建築線退縮留設人行步道，串聯周邊公共設施及開放空間，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，故本次以金山區中山路、金包里街、中山路190巷及福德街(未開闢)所圍之完整街廓作為劃定更新地區範圍。</p> <p>肆、更新地區劃定範圍與面積</p> <p>更新地區範圍以金山市場與周邊2~3層樓建築物為主，位於新北市金山區中山路(18公尺)、金包里街(6公尺)、中山路190巷(6公尺)及福德街(8公尺未開闢)所圍街廓範圍內，面積總計4,241.54平方公尺。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、都市計畫情形：本更新地區範圍都市計畫係屬104年2月13日發布實施「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討計都市計畫圖重製)(第一階段)」案及109年12月9日發布實施「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」內，土地使用分區屬市場用地及第二種商業區，其建蔽率分別為50%、70%，容積率則為240%。</p> <p>二、土地使用現況：本更新地區範圍內多為商業使用為主，全區除臨中山路部分為住商混合使用外，其餘皆為店鋪及攤販。</p> <p>三、建物現況：本更新地區範圍臨中山路190巷及中山路側建築物現況多為一層樓高度鐵皮棚架，其中金山市場為地上2層之鋼構建築物，金</p>		

包里街與福德街多為2-4層磚造或加強磚造建築物。中山路多為2-4層磚石造或加強磚造建築物，並以零售業、連鎖餐飲業等店鋪為主。

四、土地權屬概況：本更新地區範圍坐落於新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地，面積總計4,241.54平方公尺。公有土地面積共2,376.25平方公尺；私有土地面積共1,865.29平方公尺。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積 (m ²)	百分比 (%)
公有土地	中華民國	102.00 m ²	2.4%
	新北市政府	2,274.25 m ²	53.62%
	小計	2,376.25 m ²	56.02%
私有土地		1,865.29 m ²	43.98%
合計		4,241.54 m ²	100%

五、建物權屬概況：更新地區範圍有等14筆合法建築物，為磚造、加強磚造、土木造或土磚石混合造建築物，皆為私有；面積共1,374.44平方公尺。

陸、居民意願調查

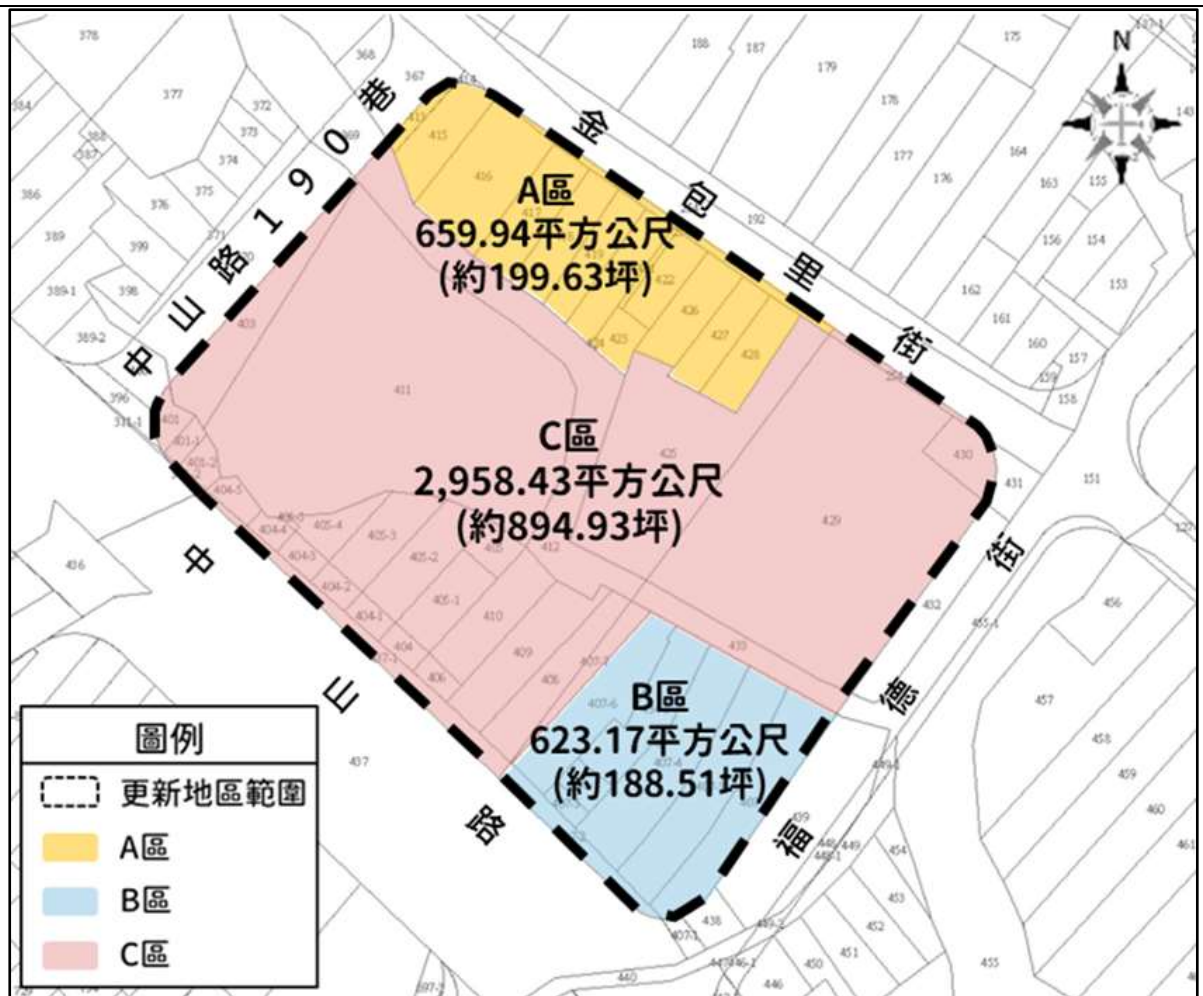
本更新地區已於112年8月30日起至112年10月13日針對更新單元範圍之所有權人以A、B、C三區進行公辦都更參與意願調查，經統計後，範圍內A區及B區所有權人意願較低，皆未達10%，而C區範圍內所有權人有意願參與比例則達65.71%。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

A區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	23	2	8.70%	2	8.70%
面積(平方公尺)	629.11	51.22	8.14%	37.80	6.01%

B區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	10	0	0.00%	0	0.00%
面積(平方公尺)	585.77	0.00	0.00%	0.00	0.00%

C區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	35	23	65.71%	12	34.29%
面積(平方公尺)	650.41	340.42	52.34%	309.99	47.66%



柒、實質再發展概要

- 一、土地利用計畫構想：本更新地區範圍得採都市更新方式開發，並配合市場用地採多目標使用進行規劃，同時指定基地建物退縮留設人行步道之開放空間，形塑良好通行、駐足空間，提高周邊整體建成環境之舒適程度。
- 二、公共設施改善計畫構想：本更新地區範圍位於金山區早期發展地帶，巷弄狹小不利於消防救災及疏散，為完善周邊道路連接及防災道路系統，更新地區若以全街廓範圍開發，擬以基地境界線退縮6公尺以上人行步道為原則；倘因住戶整合等其他因素導致無法全街廓同時開發，則至少自建築線退縮4公尺以上人行步道，提供舒適步行開放空間。
- 三、交通運輸系統構想：為避免主要道路(中山路)交通堵塞，以次要道路(福德街)作為更新地區範圍內車輛進出的道路，其中福德街採標線分隔路型，可雙向銜接主要道路及聯外道路。
- 四、防救災空間構想：

(一) 防救災路線

1. 緊急疏散道路：係以聯外道路及主要道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區範圍以中山路、基金公路作為聯外之緊急疏散道路。
2. 避難輔助道路：供救災、救助、救急、輸送等用，使救災人、車迅速到達目的地，包括金門街及大觀路三段133巷。

(二) 防災避難所：依據金山都市計畫與110年度金山區地區災害防救計畫之資訊，本更新地區範圍附近疏散避難場所為金美國小(745人)、金山國小(291人)、金山區公所(99人)，總計1,135人。

五、都市設計原則(詳附圖二)

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

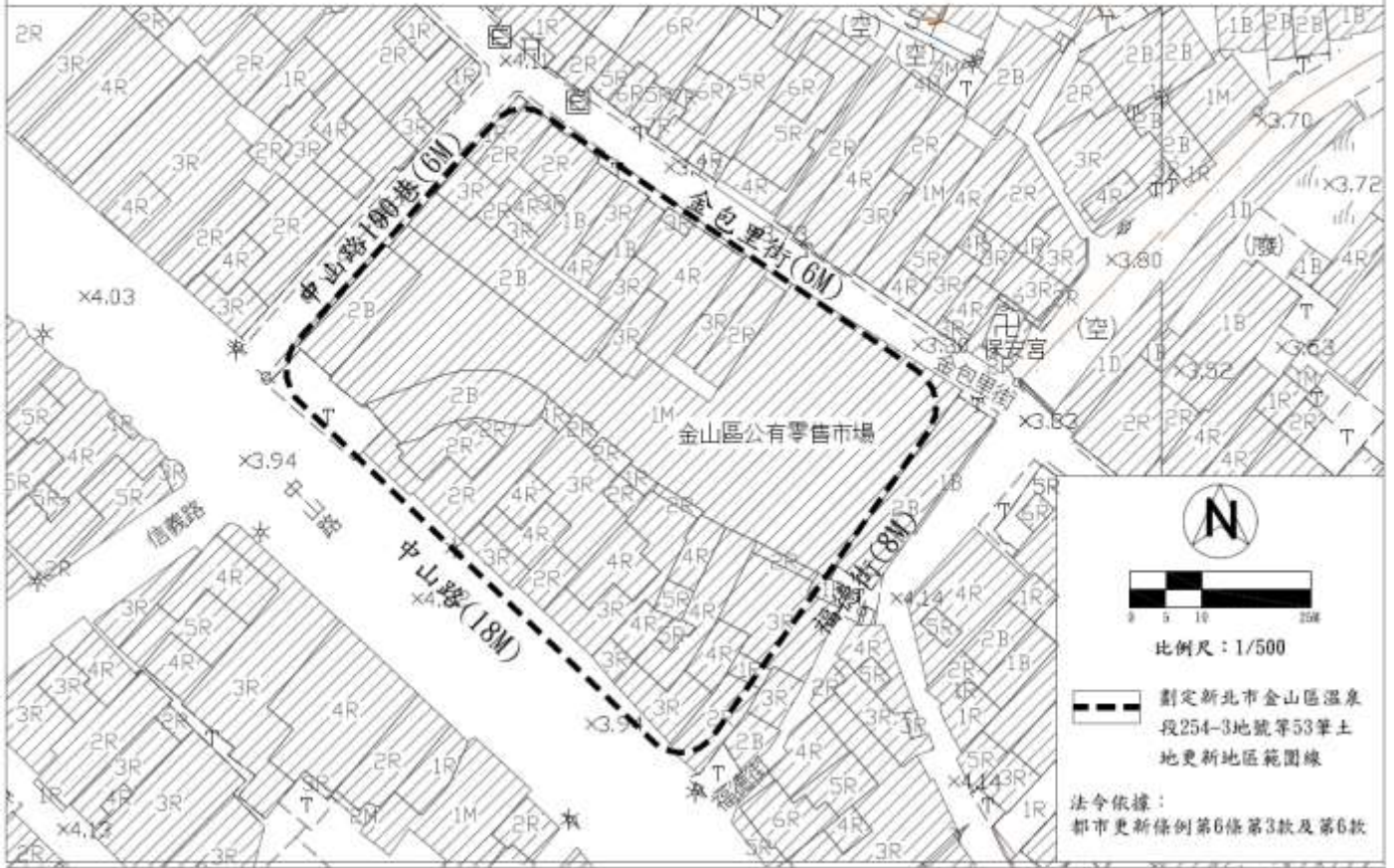
- (一) 規劃多目標使用，建築物應採集中配置並留設開放空間。
- (二) 若以全街廓範圍開發，應以基地建築線退縮 6 公尺以上人行步道為原則。
- (三) 若非全街廓範圍開發，則至少自建築線退縮 4 公尺以上人行步道為原則。
- (四) 無障礙規劃採順平設計。
- (五) 市場與住宅主要出入口動線分流。

捌、辦理過程

- 一、申請單位及時間：新北市政府市場處於113年1月3日申請劃定更新地區。
- 二、劃定更新地區公開展覽：自113年3月14日起公開展覽30天。
- 三、劃定更新地區刊登公報及登報週知：刊登於113年3月20日春字第11期新北市政府公報及113年3月15日至17日聯合報週知。
- 四、劃定更新地區公開展覽說明會：於113年3月27日下午3時整假本市金山區美田市民活動中心場地舉辦。
- 五、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間無公民或團體陳情意見。

	<p>玖、提請大會討論事項：</p> <p>為保留後續開發方式之彈性，修正部分計畫書內容，詳表 1。</p> <p>壹拾、 以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
決議	<p>一、 依本次提會簡報及修正內容通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區範圍圖



附圖一 更新地區範圍圖



表 1 「劃定新北市金山區溫泉段 254-3 地號等 53 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」之都市更新計畫書修正內容綜理表

頁碼	公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
1	……，現況多為 60 餘年老舊建物、街道狹窄且缺乏友善的開放空間，亟待透過都市更新改善環境品質。	……，現況多為 60 餘年老舊建物、街道狹窄且缺乏友善的開放空間， 可採 都市更新改善環境品質。	
24	，金山市場營運至今也逾 46 年，周邊街道巷弄狹窄、整體景觀條件不佳，故亟待透過都市更新改善居民生活環境品質。	，金山市場營運至今也逾 46 年，周邊街道巷弄狹窄、整體景觀條件不佳， 可採 都市更新改善居民生活環境品質。	
25	本更新地區範圍期以透過都市更新重建方式，……	本更新地區範圍 得採 都市更新重建方式，……	
25	一、計畫目標 (一) 透過都市更新之重建模式，……	一、計畫目標 (一) 得採 都市更新之重建模式，……	
26	一、土地利用計畫構想 本更新地區範圍建議採用都市更新方式開發，……	一、土地利用計畫構想 本更新地區範圍 得採 都市更新方式開發，……	

案由	「華鉉晴晨」容積移轉申請案	辦理機關	新北市政府 城鄉發展局
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p>壹、申請人：華鉉企業股份有限公司</p> <p>貳、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點</p> <p>參、計畫緣起及辦理經過：</p> <p>「華鉉晴晨」(下稱第 1 案)以及「華鉉晴朗」(下稱第 2 案)依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，分別於 105 年 4 月 8 日、105 年 9 月 21 日向市府申請容積移轉，並於 106 年 10 月 24 日、107 年 8 月 22 日取得 30% 容積移轉核准在案，惟建案申請辦理容積移轉時涉及「聯外道路」與「面前道路」圖面簽證虛偽不實，經本局查察發現兩案面前道路均開闢未達 8 公尺，未符「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，故分別於 112 年 6 月 9 日、112 年 8 月 4 日發函撤銷原核准容移之處分，並針對全案簽證虛偽不實部分移送新北地檢署。</p> <p>本案容積移轉撤銷業者所提訴願亦遭內政部駁回，其中兩案建築師均已遭受懲戒，涉及刑事造假部分亦由檢調啟動調查中，惟基於消費者向消保官調解請求，撤銷容積移轉許可後影響預售屋消費者財產權益甚大，消保官於近期陸續收到消費者申訴，並於 112 年 12 月 8 日召開「預售屋建案容積移轉爭議之相關消費權益保障行政調查會議」，為保護預售屋消費者權益，保障其居住財產，市府站在保護消費者的立場，研擬專案解決方案，後續由城鄉局於 112 年 11 月 30 日召開專家學者座談會，同年 12 月新北市都市計畫委員會第 158 次、113 年 3 月新北市都市計畫委員會第 160 次會議報告案，歸納三次會議建議如下：</p> <p>一、拆除被撤銷的樓地板，是市府、消費者及申請人最不樂見的情形，因此在避免發生三輸的情境下，建議市府在申請人完成道路開通，確保通行救災無虞前提下，延續發想廣納各方意見尋求各種可行之方案。</p>		

二、本案因現況客觀條件(如：面積、淨寬..等)無法依現行容積移轉法令重新申請一事，考量容積移轉許可審查條件係經都委會審議通過，建議本案後續辦理方式提報市都委會徵詢委員意見。

三、支持市府保障消費者權益進行容積補救方案，但建議市府法理立場須一致且建議市府研議之補救方式應採較嚴格之要求，甚至可考慮懲罰條件，避免後續產生不肖業者有樣學樣的道德風險。

肆、業者虛偽不實部分違章拆除改正與現場確認

「華鎡晴晨」(第1案)容移撤銷後，業者針對先前聯審報告書虛偽不實部分進行現況改善，包含 1. 宜安路 52 巷 14、16 號之磚造違章建築占用道路部分拆除及 2. 基地面前安平路 134 巷對側鐵皮圍籬拆除，並於今年 3 月 8 日檢附改善後資料到府，並重新申請辦理容積移轉代金 30%。

市府城鄉局於今年 3 月 18、21 日安排中和地所同仁至現場辦理實際現況放樣測量、鑑界及展繪，確認 1. 原宜安路 52 巷 14、16 號之磚造違章建築占用道路部分已拆除完畢。2. 基地面前安平路 134 巷對側鐵皮圍籬已拆除，基地建築退縮至對側活動門垂距淨寬已達 8.4 公尺，尚符合當年聯審退縮及道路應足 8 公尺確保通行救災無虞之標準。3. 基地連接連通現況因有新舊違建，故通行寬度介於 7.1~8.4 公尺之間。

伍、「華鎡晴晨」第1案作業單位建議後續辦理方式：

本案業者已將兩處虛偽不實部分拆除改善完畢，惟現況基地面積與連接連通條件均為既成無法改變之事實，市府站在保護消費者的立場避免造成更大社會公共利益損失，建議後續處理方式如下：

一、建議確保消防安全無虞後排除要點之評點、面積與連接連通規定：

本案 105 年申請時，基地面積僅 314.9 平方公尺，與現行規定接受基地面積應達 500 平方公尺以上不符，當年亦無評點機制，且當年聯審案即為現況通行不足 8 米，需藉由容移聯審確保通行救災無虞之案件。

故作業單位建議比照過去容移聯審精神，協請消防局雲梯車至現場測試架車升梯至頂樓，確保消防安全無虞後，排除要點第 4 點(面積與連

接連通)、第 5 點(評點)之適用。

二、請業者撤銷對市府 112 年撤銷本案容積移轉之行政訴訟：

華鉉因造假信賴不值得保護因而撤銷容移，故與消費者糾紛應由華鉉承擔面對，今日華鉉擔心消費者糾紛引發社會事件，應主動撤告承認錯誤後，再請求市府進行容移補救協助。

三、採嚴格方式限以折繳代金方式補足原容移且原已捐贈土地不予返還：

經查本案 105 年公告現值為 16.2 萬元/平方公尺，參考當年公共設施保留地市場行情約 40%，若採 113 年 4 月為啟動估價基準日並限以折繳代金方式補足原核准之容移，應會比原來以捐贈公保地方式之成本高約四倍以上，應有達到採較嚴格要求之精神。

而本案原核准容積移轉時，已捐贈市府中和板南段 243、244、265、266、513、922 共六筆土地，捐贈持分面積共 86.45 平方公尺，考慮懲罰條件，建議原已捐贈土地不予返還，避免後續產生不肖業者有樣學樣的道德風險。

陸、以上作業單位建議後續辦理方式，提請大會審議。

決議

依本次提會及簡報內容通過，授權作業單位依法制程序辦理後續簽辦事宜。